

# **TOTALENTREPRENØRENS PROSJEKTERINGSRISIKO**

- særlig om uforutsette rettslige og faktiske forholds innvirkning på prosjekteringen

Kandidatnr: 393

Veileder: Lasse Simonsen

Leveringsfrist: 26. april 2004

Til sammen 15 223 ord

26. april 2004

## **Innholdsfortegnelse**

<b><u>1. INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1 TEMA</b>	<b>1</b>
<b>1.2 PRESISERINGER OG AVGRENSNINGER</b>	<b>2</b>
1.2.1 KLASSISK TOTALENTREPRISE OG TILGRESENDE ENTREPRISEFORMER	2
1.2.2 FORHOLDET MELLOM STANDARDEN OG DEKLARATORISK RETT	3
1.2.3 FORHOLDET MELLOM STANDARDEN OG PRESEPTORISK FORBRUKERLOVGIVNING	4
1.2.4 FORHOLDET MELLOM OFFENTLIGE MYNDIGHETER OG TOTALENTREPRENØREN	4
<b>1.3 RETTSKILDESITUASJONEN</b>	<b>5</b>
1.3.1 STANDARDEN	5
1.3.2 RETTSPRAKSIS. ORDINÆRE DOMSTOLER OG VOLDGIFTSDOMSTOLER	6
1.3.3 UTTALELSER FRA BYGGEBRANSJENS FAGLIGE JURIDISKE RÅD I BERGEN	6
1.3.4 JURIDISK LITTERATUR	7
<b>1.4 RISIKOBEGREPET</b>	<b>8</b>
<b>1.5 BETYDNINGEN AV OM ARBEIDET UTFØRES ETTER REGNING ELLER TIL FAST PRIS</b>	<b>9</b>
<b>1.6 FREMSTILLINGEN VIDERE</b>	<b>10</b>
<b><u>2 RISIKOEN FOR AT AVTALTE KRAV OPPNÅS – SÆRLIG OM UTVIKLINGSRISIKOEN</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>2.1 RISIKOEN FOR AT KONTRAKTENS KRAV OPPFYLLES</b>	<b>11</b>
<b>2.2 ER PROSJEKTERINGEN EN INNSATS- ELLER RESULTATFORPLIKTELSE</b>	<b>11</b>
<b>2.3 SÆRLIG OM UTVIKLINGSRISIKOEN</b>	<b>15</b>
<b><u>3 RISIKOEN FOR UFORUTSETTE RETTSLIGE FORHOLD</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>3.1 ENDRINGER I LOVER OG FORSKRIFTER</b>	<b>24</b>
3.1.1 STANDARDENS PKT. 13.2	25
<b>3.2 RISIKOEN FOR RETTSLIGE FORHOLD SOM GJELDER UTNYTTELSEN AV BYGGEGRUNNEN</b>	<b>28</b>
<b>3.3 UFORUTSETTE ENKELTVEDTAK</b>	<b>30</b>

3.3.1	STANDARDENS PKT. 13.3 ANNET LEDD	30
3.4	TOLKNINGSRISIKOEN	35
3.5	RISIKOEN FOR UFORUTSETT LANG SAKSBEHANDLINGSTID	36
<b>4</b>	<b><u>RISIKOEN FOR UFORUTSETTE GRUNNFORHOLD</u></b>	<b>38</b>
4.1	INNLEDNING	38
4.2	FORHOLDET MELLOM STANDARDENS PKT. 8.1 OG 8.2	39
4.3	STANDARDENS PKT. 8.2	39
4.3.1	BYGGHERRENS ANSVAR FOR SINE OPPLYSNINGER	39
4.3.2	RISIKOEN FOR ØVRIG	43
<b>5</b>	<b><u>RISIKOEN FOR UFORUTSETTE LOKALE FORHOLD</u></b>	<b>47</b>
5.1	INNLEDNING	47
5.2	BYGGHERRENS ANSVAR	48
5.3	TOTALENTREPRENØRENS ANSVAR	49
<b>6</b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b>53</b>
<b>7</b>	<b><u>REGISTRE</u></b>	<b>54</b>
7.1	DOMMER FRA HØYESTERETT	54
7.2	DOMMER FRA LAGMANNSRETTE	54
7.3	DOMMER FRA FTV	54
7.4	UTTALELSER FRA BFJR	54
7.5	LOVER	54
7.6	FORARBEIDER	55
7.7	STANDARDKONTRAKTER (NS, NORSK STANDARD)	55

## 1. Innledning

### 1.1 Tema

Totalentreprise er en entrepriseform som de siste tiårene har fått stadig større utbredelse. Tidligere ble entrepriseformen hovedsakelig benyttet ved oppføring av relativt enkle og standardiserte bygg, men etter hvert er også kompliserte og omfattende prosjekter gjennomført i totalentreprise.

En totalentreprenør kan under utførelsen av sin prosjekteringsytelse møte på en rekke uforutsette rettslige og faktiske forhold. Utgangspunktet er at totalentreprenøren bærer risikoen for at han klarer å oppfylle kontraktens krav.<sup>1</sup> Fra dette utgangspunktet må det imidlertid gjøres flere unntak, og i oppgaven vil jeg drøfte hvorvidt totalentreprenøren har risikoen for utviklingsfeil, uforutsette rettslige forhold samt uforutsette grunnforhold og lokale forhold.

I de aller fleste totalentrepriser som gjennomføres i dag har partene avtalt at NS 3431 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser" (standarden) skal være en del av avtaleforholdet mellom dem, enten i ren eller i modifisert form. Siden standarden i praksis har så stor utbredelse vil jeg drøfte totalentreprenørens prosjekteringsrisiko slik denne er regulert i standarden.

---

<sup>1</sup> Se for eksempel: Viggo Hagstrøm (1997) s. 17 og 84-86, uttalelse fra BFJR nr. 265 (1987), "Uttalelser i byggesaker" (1997) s. 119-121, se s. 120 og uttalelse fra BFJR nr. 264 (1987), "Uttalelser i byggesaker" (1997) s. 116-119, se s. 119.

Begrepet "totalentreprise" defineres i pkt. 1.2.1, og begrepet "risiko" i pkt. 1.4.

## 1.2 Presiseringer og avgrensninger

### 1.2.1 Klassisk totalentreprise og tilgrensende entrepriseformer

Slik begrepet totalentreprise ofte brukes i praksis dekker det et relativt vidt spekter av kontraktsformer, som i større eller mindre grad ligner på den klassiske totalentreprisen. Det fører til at det ofte ikke er noen skarp grense mellom totalentreprise og ordinær entreprise.

Den mellomformen som nok er mest utbredt i praksis, kjennetegnes ved at byggherren selv utfører mye av prosjekteringsarbeidet før det overlates til totalentreprenøren å detaljprosjekttere de resterende delene av kontraktsarbeidet.<sup>2</sup> I disse tilfellene vil ofte byggherren gjennom avtale pålegge totalentreprenøren også å bære risikoen for det prosjekteringsarbeidet som allerede er utført.<sup>3</sup>

Når partenes avtale avviker fra den ordinære totalentreprisemodellen, vil det kunne ha konsekvenser for både tolkningen og anvendelsen av reglene i standarden.

Av hensyn til oppgavens omfang vil jeg derfor konsentrere meg om den klassiske totalentreprisemodellen. Nedenfor legger jeg til grunn at en ordinær entreprise, ofte kalt utførelsesentreprise, foreligger når byggherren står for det vesentligste av prosjekteringen, mens entreprenøren, mot vederlag, utfører kontraktsarbeidet på en fast eiendom.<sup>4</sup> En klassisk totalentreprise foreligger når en entreprenør, mot vederlag, prosjekterer og utfører hele, eller vesentlige deler av arbeidet på en fast eiendom.<sup>5</sup> Denne forståelsen er i samsvar med standardens pkt. 1, som har følgende ordlyd:

”Denne standarden har til formål å regulere kontraktsforholdet der én part (totalentreprenøren) påtar seg hele eller vesentlige deler av prosjekteringen og utførelsen av et bygg- eller anleggsarbeid (herunder anlegg, nybygg, vedlikehold, reparasjon og ombygging) for den annen part (byggherren)

---

<sup>2</sup> Se for eksempel saksforholdet i uttalelse fra BFJR nr. 477 (1998).

<sup>3</sup> Kontraktsformer som grenser til den klassiske totalentreprisen er grundigere behandlet i Barbo (1990) s. 21-23 og Hørlyck (1994) s. 18 flg. Se også Vagner (2001) s. 308.

<sup>4</sup> Se NS 3430 ”Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider” pkt. 1, jf. pkt. 7.1. Se også Kommentar til NS 3430 (1992) s. 60 og Hagstrøm (1997) s. 9.

<sup>5</sup> Se også Barbo (1990) s. 16, Hagstrøm (1997) s. 16, Simonsen (2001) s. 11, Hørlyck (1994) s. 13 og Vagner (2001) s. 307.

Avtalen kan gjelde et helt eller deler av et bygg eller anlegg.

Standarden gjelder tilsvarende i kontraktsforhold hvor én part (underentreprenøren) påtar seg en del av prosjekteringen og utførelsen av et bygg- eller anleggsarbeid som totalentreprenøren har påtatt seg. Bestemmelsene i standarden angående byggherren gjelder da for totalentreprenøren, mens bestemmelsene angående totalentreprenøren gjelder for underentreprenøren.”

Totalentreprenøren er ikke forpliktet til selv å utføre hele arbeidet. Det normale er at totalentreprenøren setter deler av arbeidet bort til ulike underentreprenører. Han kan sette bort arbeid som gjelder både prosjektering og utførelse, men uten at dette endrer på hans ansvar overfor byggherren. Dette følger av standardens pkt. 16 første ledd, som har følgende ordlyd:

”Totalentreprenøren har rett til å benytte kontraktsmedhjelpere uten at dette endrer hans kontraktsansvar overfor byggherren.”

Når totalentreprenøren er ansvarlig overfor byggherren som om han skulle ha utført kontraktsarbeidet selv vil denne situasjonen dekkes av det som i oppgaven defineres som en klassisk totalentreprise.

Med begrepet ”kontraktsarbeidet” mener jeg det arbeidet som skal utføres på den faste eiendommen. Begrepet er definert slik i standardens pkt. 2.11:

”det bygg, arbeid eller anlegg som totalentreprenøren skal prosjektere og utføre i henhold til kontrakten med byggherren”

### 1.2.2 Forholdet mellom standarden og deklarasjonsrett

Et aktuelt spørsmål er hvorvidt de enkelte bestemmelsene i NS 3431 er i samsvar med deklarasjonsrett (alminnelig entrepriserett). Dette er et vanskelig spørsmål, og et godt begrunnet svar ville kreve en mer prinsipiell gjennomgang av rettskildesituasjonen

knyttet til hver enkelt bestemmelse i standarden. Dersom vurderingen skulle bli så grundig som den bør være, ville det overskride oppgavens rammer. Nedenfor vil jeg derfor nedenfor nøye meg med å drøfte totalentreprenørens prosjekteringsrisiko, for uforutsette rettslige og faktiske forhold, etter de reglene som følger av NS 3431. Jeg vil imidlertid behandle deklarasjonsrett når standarden ikke selv regulerer et forhold som bør drøftes for å få en naturlig sammenheng.<sup>6</sup>

### 1.2.3 Forholdet mellom standarden og preseptorisk forbrukerlovgivning

Både byggherren og totalentreprenøren kan være henholdsvis en fysisk eller en juridisk person. Ovenfor har jeg i pkt. 1.2.1 lagt til grunn at arbeidet utføres mot et vederlag. Som en følge av dette forutsetter jeg videre at totalentreprenøren er en profesjonell part. Dersom byggherren er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes han etter bestemmelsene i bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven som en forbruker, jf. lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. § 3.<sup>7</sup> Etter begge de nevnte lovers § 3 kan det da ikke gjøres gjeldende noen vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som måtte følge av loven. NS 3431 er ikke utformet med sikte på å bli anvendt overfor en forbruker. Men dersom den, mot formodning, skulle vært gjort til en del av avtalen mellom en profesjonell totalentreprenør og en byggherre som er forbruker, må standardens bestemmelser vike for lovreglene der den stiller forbrukeren dårligere enn loven. En slik situasjon reiser en del spesielle problemstillinger, men disse vil ikke bli drøftet nærmere i oppgaven.

### 1.2.4 Forholdet mellom offentlige myndigheter og totalentreprenøren

Når et arbeid på en fast eiendom skal utføres i totalentreprise, vil prosjektet både ha en privatrettslig og en offentligrettslig side.<sup>8</sup> Totalentreprenøren vil i forhold til den kommunen der kontraktsarbeidet skal utføres, normalt ha status som ansvarlig søker og

---

<sup>6</sup> Se for eksempel mitt pkt. 2.2 og 2.3.

<sup>7</sup> Jf. også Lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere.

<sup>8</sup> Simonsen (2001) s. 3.

prosjekterende etter plan- og bygningsloven § 93 b<sup>9</sup>, og ansvarlig utførende etter samme lovens § 98. I korthet innebærer et slikt ansvar at totalentreprenøren overfor vedkommende kommune er ansvarlig for at kontraktsarbeidet er i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Bortsett fra korte bemerkninger i pkt. 3.1 og 3.3 vil jeg ikke gå nærmere inn på dette.

### 1.3 Rettskildesituasjonen

#### 1.3.1 Standarden

Oppgavens tema er som nevnt i pkt. 1.1 totalentreprenørens risiko for uforutsette rettslige og faktiske forhold etter reglene i NS 3431. Det er standarden i uendret form som vil bli gjenstand for en drøftelse. Jeg kommer derfor ikke til å ta utgangspunkt i en konkret entrepriseavtale, og gjennomfører det som kan kalles en situasjonsnøytral tolkning. Da vil ikke vedtakelsesspørsmålet bli noen aktuell problemstilling. Motsetningen er det som kan kalles en situasjonsbestemt tolkning. Dette vil typisk være situasjonen når faktiske problemstillinger kommer opp for domstolene.

Siden man i praksis ofte trekker inn forhold ved partene eller omstendigheter rundt avtaleinngåelsen, vil jeg imidlertid gjøre dette enkelte steder nedenfor. Hensikten er å vise hvordan konkrete forhold kan være avgjørende for tolkningsresultatet.

Standarden er en kontraktsmodell som må gjøres til en del av avtalen mellom partene dersom den skal bli en del av deres avtaleforhold. Dagens versjon er 2. utgave fra september 1994, men de reglene som er relevante i oppgaven tilsvarer reglene i 1. utgave fra 1992.<sup>10</sup> Standarden er utgitt av Norges Byggestandariseringsråd, og den er blitt til gjennom forhandlinger mellom ulike interessegrupper.<sup>11</sup> Denne tilblivelsesformen gjør den til et såkalt ”agreed dokument”.

---

<sup>9</sup> Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77.

<sup>10</sup> Se siste avsnittet i standardens forord.

<sup>11</sup> Se forordet til NS 3431.



Nylig ble NS 3430, som er den alminnelige standardkontrakten for ordinære entrepriser, revidert og avløst av NS 8405.<sup>12</sup> Trolig vil det i nær fremtid bli satt i gang et arbeid med sikte på å få til en revisjon av NS 3431. Men en slik revisjon er en langvarig og krevende prosess. Derfor vil nok fortsatt NS 3431 være den sentrale standardkontrakten for totalentrepriser i flere år fremover.

Når standarden skal tolkes situasjonsnøytralt, vil tolkningsprosessen ha flere fellestrekk med lovtolkning. Den viktigste forskjellen er at standarden er uten forarbeider.

### 1.3.2 Rettspraksis. Ordinære domstoler og voldgiftsdomstoler

Generelt er det få domsavgjørrelser i entrepriseretten, dette gjelder også for totalentreprise. Søk i databaser som "Lovdata" og gjennomgang av samlingene "Avgjørrelser i byggesaker" vil frembringe en del dommer som gjelder totalentreprise.<sup>13</sup> Det er imidlertid få av disse avgjørelsene som gjelder prosjekteringsrisikoen, og videre er det svært få som er avsagt etter vedtagelsen av NS 3431.

Få relevante domsavgjørrelser, særlig fra Høyesterett, fører til at rettspraksis i denne sammenhengen spiller en begrenset rolle som rettskildefaktor. Selv om den rettskildemessige betydningen er begrenset vil rettspraksis likevel være en viktig kilde til kunnskap om praktiske problemstillinger og aktuelle reelle hensyn.<sup>14</sup>

### 1.3.3 Uttalelser fra Byggebransjens Faglige Juridiske Råd i Bergen

Byggebransjens Faglige Juridiske Råd i Bergen (BFJR) har i motsetning til domstolene et relativt stort tilfang av saker som gjelder totalentreprise. En del av disse gjelder også totalentreprenørens prosjekteringsrisiko. Avgjørelsene som fattes, publiseres løpende i

---

<sup>12</sup> Kolrud (2004) s. 52.

<sup>13</sup> Det er totalt utgitt tre bind. "Avgjørrelser i byggesaker" fra 1913 til 1971, "Avgjørrelser i byggesaker" fra 1971 til 1983 og "Avgjørrelser i byggesaker" fra 1990 til 1997. Se litteraturlisten for ytterligere informasjon.

Norges byggestandariseringsråd (NBR) utgir løpende tidsskriftet "Avgjørrelser i byggesaker" som tar for seg aktuelle saker fra ordinære domstoler og voldgiftsdomstoler.

tidsskriftet "Byggeindustrien", og eldre avgjørelser er tilgjengelige i "Uttalelser i byggesaker".<sup>15</sup> Rådet fatter sine uttalelser utelukkende på grunnlag av spørreskriftlige fremstilling av saken. Det er klart at slike uttalelser har svært liten vekt som rettskildefaktor, dessuten er det ikke sikkert at alle de rettslige sidene av saken er belyst. Imidlertid gjør sakstilfanget og publiseringspraksisen at uttalelsene, på samme måte som dommer, blir en viktig kilde til kunnskap om praktiske problemstillinger og aktuelle reelle hensyn.<sup>16</sup>

#### 1.3.4 Juridisk litteratur

I mangel av tyngre rettskilder har juridisk litteratur tradisjonelt sett spilt en relativt stor rolle i entrepriseretten. Innenfor totalentreprisen har det blitt utgitt lite relevant litteratur. Den eneste norske boken jeg kjenner som spesielt tar for seg totalentreprise, er Jan Einar Barbo, "Totalentreprise – særlig om entreprenørens prosjekteringsrisiko", Oslo 1990.<sup>17</sup> Boken er imidlertid skrevet før vedtakelsen av NS 3431, men gir en relativt omfattende gjennomgang av rettstilstanden før standarden ble vedtatt. Av utenlandsk litteratur vil jeg trekke fram Erik Hørlyck, "Totalentreprise", 2. utgave, Danmark 1994.<sup>18</sup> Boken er utarbeidet som en kommentar til en dansk standardkontrakt for totalentreprise, men den trekker også i stor grad inn de hensynene som ligger bak reglene. Siden det ikke foreligger noen litteratur som direkte gjelder tolkningen av de enkelte bestemmelsene i NS 3431, vil den litteraturen som foreligger måtte tillegges en begrenset vekt som rettskildefaktor. Imidlertid vil juridisk litteratur, på samme måte

---

<sup>14</sup> Bruken av dommer som rettskildefaktor er behandlet i Barbo (1990) s. 10, se for øvrig Hagstrøm (1997) s. 14-15 Eckhoff (1997) s. 157-172

<sup>15</sup> Det er utgitt to samlinger. "Uttalelser i byggesaker" som inneholder uttalelse nr. 1 til 200 og 2. samling som dekker uttalelser nr. 201 til 450. Se ellers litteraturlisten for ytterligere informasjon. Som en praktisk opplysning kan nevnes at uttalelsene i tillegg er tilgjengelige i databasen [www.easyfind.no](http://www.easyfind.no). Denne databasen dekker også de uttalelsene som er kommet etter utgivelsen av 2. samling.

<sup>16</sup> Bruken av disse uttalelsene som rettskildefaktor er behandlet i Barbo (1990) s. 11-12. Se også "Uttalelser i byggesaker" (1997) s. 8 og Hagstrøm (1997) s. 15-16.

<sup>17</sup> Barbo (1990).

<sup>18</sup> Hørlyck (1994).

som dommer og uttalelser fra BFJR, være et viktig bidrag til kunnskap om praktiske problemstillinger og aktuelle reelle hensyn.<sup>19</sup>

Den øvrige litteraturen jeg viser til i oppgaven gjelder i hovedsak ordinære entrepriser, men er relevante også i mine drøftelser.

#### 1.4 Risikobegrepet

I kontraktsretten har man tradisjonelt operert med tre ulike risikobegreper. Dette er vederlagsrisikoen, ytelsesrisikoen (oppfyllelserisikoen) og eierrisikoen.

Ytelsesrisikoen (oppfyllelserisikoen) er spørsmålet om forpliktelsen til å prestere en ytelse består, eller opphører dersom det blir vanskeligere eller umulig å oppfylle.

Dersom en part til tross for hindringen er forpliktet til å yte har han ytelsesrisikoen.<sup>20</sup>

Eierrisikoen blir aktuell når noen etter avtale har hånd om andres ting, og denne tingen skades eller går til grunne som følge av en ulykke.<sup>21</sup> Hovedregelen er at eieren har risikoen for slike hendelser, han har da eierrisikoen.

I det følgende vil jeg bare ta for meg vederlagsrisikoen. Viggo Hagstrøm forklarer begrepet slik i Hagstrøm (2003) på s. 40:

”Reglene om vederlagsrisiko innebærer at selv om en kontrakt ikke blir oppfylt på kontraktsmessig måte, må kreditor avfinne seg med dette, og selv prestere sin ytelse – typisk betale – dersom det er han som har risikoen for den omstendighet som hindrer kontraktsmessig oppfyllelse”.<sup>22</sup>

Når jeg i oppgaven bruker begrepet ”risiko”, er det denne forståelsen av begrepet jeg legger til grunn.

---

<sup>19</sup> Bruken av juridisk litteratur som rettskildefaktor er behandlet i Barbo (1990) s. 12. Se også Hagstrøm (1997) s. 15.

<sup>20</sup> Hagstrøm (2003) s. 40.

<sup>21</sup> Hagstrøm (2003) s. 40-41.

<sup>22</sup> Hagstrøm (2003) s. 40. Se også Hov (1997) s. 48 flg. særlig s. 50-51. Videre i Barbo (1990) s. 28-30, Barbo (1997) s. 296 og Simonsen (2001) s. 50. Av interesse kan også være Krokeide (1977) s. 581-582.

Dersom totalentreprenøren bærer risikoen for et uforutsett rettslig eller faktisk forhold må han, uten rett til å øke vederlaget, omprosjektere slik at arbeidet til tross for dette fyller kontraktens krav.

For eksempel kan uforutsette grunnforhold føre til at fundamenteringen må omprosjekteres, og skjerpelser i kravene til brannsikkerhet kan føre til at nye rømningsveier må tas med i prosjektet.

Dersom byggherren bærer risikoen, er hovedregelen at han må betale totalentreprenøren tilleggsvederlag dersom han ønsker at det uforutsette forholdet skal overvinnes.

Bestemmelsene om tilleggsarbeid og tilleggsvederlag er inntatt i standardens pkt. 33 om endringer.<sup>23</sup>

### 1.5 Betydningen av om arbeidet utføres etter regning eller til fast pris

Formålet med dette avsnittet er å vise hvordan fordelingen av vederlagsrisikoen kan påvirkes av hva slags oppgjørsmåte som er avtalt.

Ved regningsarbeid bærer byggherren risikoen for uforutsette faktiske og rettslige forhold. Regningsarbeid representerer ikke noen lemping av kravene til det avtalte sluttprodukt, men gir totalentreprenøren dekning for alle sine faktiske kostnader samt et påslag for bl.a. fortjeneste fortjeneste, jf. bestemmelsen i standardens pkt. 31.3.<sup>24</sup>

Forutsetningen er at totalentreprenøren har drevet arbeidet på en rimelig og forsvarlig måte, jf. bestemmelsen i standardens pkt. 31.1. Dersom denne forutsetningen er oppfylt får totalentreprenøren dekket kostnadene med å omprosjektere på grunn av uforutsette rettlige eller faktiske forhold.

Den vanligste oppgjørsformen i totalentrepriser er at prosjekteringen og utførelsen av kontraktsarbeidet skal skje til en bestemt forhåndsavtalt pris. Dette vederlaget kalles i entrepriseretten generelt og i standarden for kontraktssum, jf. bestemmelsen i pkt. 2.10.

---

<sup>23</sup> Se i denne forbindelse Barbo (1990) s. 29. Se også Barbo (1997) s. 297, av interesse kan også være samme bok s. 33 flg. og Hagstrøm (1997) s. 20 flg.

<sup>24</sup> Kommentar til NS 3430 (1992) s. 215.

Dersom denne oppgjørsmåten er avtalt, må totalentreprenøren overvinne uforutsette rettslige eller faktiske forhold for å få rett til det avtalte vederlaget. Dette er imidlertid bare et utgangspunkt. Oppgaven videre består nettopp i å klargjøre hvor langt totalentreprenørens prosjekteringsrisiko strekker seg når arbeidet utføres til en fast pris.

## 1.6 Fremstillingen videre

Oppgaven vil videre bli delt inn fire hoveddeler.

Først vil totalentreprenørens risiko for at avtalte krav oppnås bli drøftet i pkt. 2. Her vil jeg også drøfte spørsmålet om prosjekteringsytelsen er en innsats- eller resultatforpliktelse, samt drøfte hvorvidt totalentreprenøren bærer den såkalte utviklingsrisikoen.

I pkt. 3 vil jeg drøfte risikoen for uforutsette rettslige krav, her vil jeg ta for meg endringer i generelle regler som lover og forskrifter, samt bebyrdende enkeltvedtak. Jeg vil også drøfte hvorvidt totalentreprenøren har risikoen for rettslige forhold som gjelder utnyttelsen av byggegrunnen, tolkningen av generelle regler og enkeltvedtak, samt risikoen for uforutsett lang saksbehandlingstid.

I pkt. 4 drøftes risikoen for uforutsette grunnforhold. Her vil jeg også ta opp forholdet mellom standardens pkt. 8.1 og 8.2. Drøftelsen vil videre bli delt inn i to, der første del tar for seg byggherrens ansvar for sine opplysninger og annen del tar for seg risikoen for øvrig.

I pkt. 5 vil jeg drøfte totalentreprenørens risiko for lokale forhold. Også denne drøftelsen deles inn i to, der første del tar for seg byggherrens ansvar og annen del tar for seg totalentreprenørens ansvar.

## 2 Risikoen for at avtalte krav oppnås – særlig om utviklingsrisikoen

## 2.1 Risikoen for at kontraktens krav oppfylles

Totalentreprenøren skal etter standardens pkt. 9.1 prosjektere kontraktsarbeidet slik at det oppfyller kontraktens krav. Dersom han ikke makter å oppfylle kravene blir problemstillingen om han har en ubetinget risiko for dette. Dette kommer på spissen når det gjelder utviklingsrisikoen siden denne ikke er uttrykkelig regulert i standarden. Dette i motsetning til risikoen for uforutsette rettslige forhold samt grunnforhold og lokale forhold.<sup>25</sup> Risikoen for slike forhold er regulert gjennom standardens pkt. 13 og 8.

## 2.2 Er prosjekteringen en innsats- eller resultatforpliktelse<sup>26</sup>

Totalentreprenørens ytelse kan grovt sett deles inn i tre. Dette er prosjekteringen, utførelsen og materialinnsatsen. Man kan da spørre om det er den samme risikoen som gjelder for alle tre ytelsene.

Spørsmålet har ikke betydning for uforutsette rettslige og faktiske forhold som lokale forhold og grunnforhold, slik disse er regulert i standarden. NS 3431 skiller ikke mellom om det uforutsette forholdet får virkning for prosjekteringen, utførelsen eller materialinnsatsen.

Men når det gjelder risikoen for øvrig er dette ikke uttrykkelig regulert i standarden. Det som skal tas opp i dette punktet er om totalentreprenøren bærer en innsats- eller resultatforpliktelse for de løsningen han finner. Problemstillingen blir aktuell dersom disse løsningene senere viser seg å være uheldige.

Dersom prosjekteringsytelsen bedømmes som en konsulentytelse må det, som ved andre konsulentavtaler, kreves at totalentreprenøren har opptrådt uaktsom for at han skal kunne pålegges risikoen for prosjekteringssvikt.<sup>27</sup> Totalentreprenøren har da en innsatsforpliktelsen. Men dersom prosjekteringen bedømmes som en entrepriselytelse

---

<sup>25</sup> Se pkt. 3, 4 og 5.

<sup>26</sup> Problemstillingen er drøftet i Barbo (1990) s. 38-47, Hørlyck (1994) s. 112 og Vagner (2001) s. 314.

<sup>27</sup> Se NS 8401 pkt. 13, NS 8402 pkt. 10, NS 3403 pkt. 12 og Urbye (2002) s. 142-143.

blir risikoen ilagt på rent objektivt grunnlag.<sup>28</sup> Totalentreprenøren har da en resultatforpliktelse.

Den praktiske betydningen av problemstillingen er nok ikke like stor som den teoretiske. Årsaken til dette er at aktsomhetsnormen for konsulenter er streng, dermed blir ansvaret for ham liggende relativt tett opptill det objektive ansvaret til entreprenøren.<sup>29</sup> I denne sammenhengen vil jeg vise til Rt. 1995 s. 1350, som gjelder ansvar for eiendomsmegler og takstmann. Høyesterett uttaler følgende om ansvaret for profesjonsutøvere på s.1356:

”Det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet aktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før adferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet.”

Dommen er relevant fordi en konsulent er en profesjonsutøver, og det uaktsomhetsansvaret som Høyesterett trekker opp i denne dommen også må gjelde for konsulenter.<sup>30</sup>

Problemstillingen har vært mye diskutert i juridisk teori. Sandvik sier følgende om den i ”Entreprenørrisikoen” på s. 217:<sup>31</sup>

”[når] slik prosjektering og utførelse utføres i henhold til en og samme kontrakt, fører det til at prosjektering og utførelse bedømmes under ett. Foruten entreprenørens vanlige risiko ved utførelsen, må han også bære risikoen for vansker og hindringer som det ville ligget nær å avverge ved en annen utforming av bygget eller anlegget. Han kan ikke påberope seg som grunnlag for krav på tilleggsvederlag uforutsette kostnader som har sin årsak i prosjektets utforming.

---

<sup>28</sup> Se NS 3430 pkt. 32.1. Kommentar til NS 3430 (1992) s. 295-297 og Hagstrøm s. 73 flg.

<sup>29</sup> Aktsomhetsnormen er drøftet i mitt pkt. 2.4.5.

<sup>30</sup> Resonnementet i dommen er fulgt opp i senere praksis fra Høyesterett. Se Rt. 1999 s. 408, Rt. 2000 s. 679, Rt. 2003 s. 400 og Rt. 2003 s. 696.

<sup>31</sup> Sandvik (1966) s. 217. Barbo (1990) s. 40.

Og det foreligger mangel ved det utførte, en mangel som må bedømmes etter reglene om mangler i entrepriserforhold, når bygget er uhensiktsmessig utformet, eller når det inntreffer svikt på grunn av feilberegninger av konstruksjoner e.l.”

Jan Einar Barbo skriver i Barbo (1990) på s. 39:

”De lege ferenda synes etter mitt skjønn løsningen å være relativt klar. Hvis totalentreprisekontrakten skal være et konkurransedyktig og meningsfylt alternativ til de tradisjonelle entrepriserformer, må alle delene av kontrakten ses under ett, og bedømmes etter de samme regler. Hvis prosjekteringsytelsen skulle følge konsulentrettslige regler, ville totalentreprisekontrakten i realiteten ikke skille seg nevneverdig fra de tradisjonelle former. *Formålet* med totalentreprise er jo også å samle hele byggeprosessen under én kontrakt, med én kontraktspart som ansvarlig. Prosjekteringsytelsen må da ses på som en entrepriserettslig forpliktelse, hvilket bl.a. medfører at entreprenøren får en forpliktelse til å prestere et *resultat* for så vidt angår prosjekteringen, ikke bare en arbeidsytelse. I dette ligger da at risikospørsmålene må vurderes ut i fra rent objektive kriterier – en resultatforpliktelse innebærer nettopp at man har *risikoen* for at et visst resultat oppnås, uavhengig av om man har opptrådt culpøst eller ei.”

De synspunktene som er lagt til grunn i norsk juridisk teori er i samsvar med dansk teori. I denne sammenhengen vil jeg trekke frem Erik Hørlyck (Hørlyck (1994)) som uttrykker dette slik på s. 113:

”I det omfang, det har betydning, skal en totalentreprenørs mangelsansvar utvilsomt bedømmes etter entrepriseretlige regler for så vidt angår den samlede ydelse, altså også prosjekteringsdelen.”

Synspunktene i teorien er i samsvar med det som er lagt til grunn i rettspraksis, fra tiden før standarden ble vedtatt. Jeg vil her trekke fram Rt. 1984 s. 962 som gjaldt oppføring av et typehus der NS 3401 var en del av avtaleforholdet. Takkonstruksjonen gav for dårlig utlufting, dette førte igjen til at vann trengte inn i huset. Det var enighet om at



entreprenøren ikke hadde utvist uaktsomhet, og han ble på tross av dette ilagt risikoen. Retten uttalte i denne forbindelse følgende på s. 966-967:<sup>32</sup>

”...huset var bygd i samsvar med de tegninger og spesifikasjoner kontrakten viste til, må dette anses som en mangel når prosjekteringen var entreprenørens oppgave... At takkonstruksjonen skulle være slik at vann ikke trengte inn i huset, måtte være en klar forutsetning. Det kan ikke være avgjørende at Norges Byggforskningsinstituttts generelle krav var tilfredsstilt. Husets T-form vanskeliggjorde luftgjennomgangen. Dette burde ha foranlediget en særlig vurdering. Jeg finner etter dette at...[entreprenøren] var forpliktet til å utbedre manglene, eller betale utbedringen.”

Gjennomgangen viser at både teori og rettspraksis har lagt til grunn at når det er inngått én avtale, må hele avtalen bedømmes etter entrepriserettslige regler. Det betyr igjen at prosjekteringsytelsen bedømmes som en entrepriseytelse og at risikoen ilegges på objektivt grunnlag.

Jeg vil nå se på hvordan dette er regulert i standarden. Når denne er en del av avtalen blir prosjekteringen, arbeidsytelsen og materialinnsatsen bedømt som en del av entrepriseavtalen. Av mangelsdefinisjonen i pkt. 37.1, som har følgende ordlyd:

”Det foreligger mangel dersom kontraktsarbeidet ikke er i den stand byggherren har krav på etter kontrakten, og dette skyldes prosjektering, utførelse eller andre forhold totalentreprenøren svarer for.”

fremgår det at mangelen foreligger dersom det leverte avviker fra det som er bestilt. Det har ingen betydning om mangelens årsak er prosjekterings-, utførelses- eller materialsvikt. Dersom mangelen først foreligger er totalentreprenøren ansvarlig på objektivt grunnlag. Dette mener jeg må forstås slik at prosjekteringsytelsen er en del av entrepriseavtalen, og at den bedømmes etter entrepriserettslige regler. En slik forståelse

---

<sup>32</sup> Barbo (1990) s. 44.

er også i samsvar med det som er lagt til grunn i både teori og praksis fra tiden før den ble vedtatt.

Det tolkningsresultatet jeg har kommet til ovenfor kan bli et annet dersom avtaleforholdet er oppdelt i en konsulentavtale, og en entrepriseavtale. Men siden jeg foretar en situasjonsnøytral tolkning av standarden vil ikke dette spørsmålet komme på spisen.

Når jeg nedenfor drøfter om totalentreprenøren må bære risikoen for utviklingsfeil, er utgangspunktet at han har et objektivt ansvar for at det avtalte resultatet oppnås.

### 2.3 Særlig om utviklingsrisikoen<sup>33</sup>

Totalentreprenøren må prosjektere slik at de avtalte kravene oppnås. Avtalte krav kan være at kontraktsarbeidet skal oppfylle bestemte funksjonskrav, være i samsvar med et referanseobjekt eller andre krav.<sup>34</sup> Siden prosjekteringsytelsen er en resultatforpliktelse har han da, i utgangspunktet, et objektivt ansvar for at han klarer å oppfylle.

I entreprisebransjen skjer det en rivende utvikling av nye byggematerialer, konstruksjonsmåter og arbeidsmetoder. I noen tilfeller vil de materialer m.m. totalentreprenøren trodde var hensiktsmessige når arbeidet ble utført, likevel vise seg å ikke være det. Konsekvensen kan for eksempel være at taket lekker, at kledningen blir angrepet av råte, at grunnmuren slår sprekker eller at konstruksjonen er for tett og gir dårlig inneluft.

Nedenfor vil jeg i pkt. A-D drøfte hvorvidt totalentreprenøren har risikoen for utviklingsfeil. I pkt. E vil jeg komme med min konklusjon på problemstillingen.

#### A. Skjæringstidspunktet

---

<sup>33</sup> Utviklingsrisikoen er også drøftet av Barbo (1990) s. 31-34, Hagstrøm (1997) s. 84-86, Hørlyck (1994) s. 115-116 og Vagner (2001) s. 315.

<sup>34</sup> Begrepet ”*funksjonskrav*” er definert i standardens pkt. 2.6, begrepet ”*referanseobjekt*” i pkt. 2.7.

Problemstillingen er på hvilket tidspunkt materialer, konstruksjoner, arbeidsteknikker o.l. må være i samsvar med det som er vanlig og akseptert i bransjen. Dette tidspunktet må være byggetidspunktet. Når det spørres om materialer m.m. var i samsvar med vanlig praksis er det praksisen på byggetidspunktet som er avgjørende.

## B. Rettspraksis

Det finnes svært lite rettspraksis som er relevant i denne sammenhengen, og det som finnes er av eldre dato. Den klart viktigste dommen er Rt. 1968 s. 783, den såkalte byggmesterdommen.<sup>35</sup> Tvisten hadde sin bakgrunn i at det oppstod råteskader i et nyoppført hus der byggmesteren selv hadde bestemt byggemåten. Byggherreene mente byggmesteren måtte være ansvarlig for skadene og fremmet erstatningskrav mot ham. Førstvoterende slo først fast hva han fant bevist om årsakene til råteskaden, dette ble uttalt slik på s. 787:

”Jeg ser det da slik at det foreligger bevis for at det under regnvær har trengt vann inn bak ytterkledningen, og at vannet og fuktigheten er blitt stående bak panelet fordi veggen var tett så vel i under- og overkant. Dermed forelå det vekstvilkår for en sopp, som den der er beskrevet i saken, da huset var ferdig og ble levert.”

Lagmannsretten hadde tidligere kommet til at byggmesteren var ansvarlig både på objektivt og subjektivt grunnlag. Førstvoterende i Høyesterett kom til at det objektive grunnlaget i tilfelle måtte være at byggmesteren (Stensen) hadde garantert at et slik skadeforløp ikke skulle inntreffe. Førstvoterende kom imidlertid til at byggmesteren ikke hadde garantert, og begrunnet dette slik på dommens s. 787:

”Etter min mening må man legge til grunn at Stensen har forpliktet seg til å oppføre et hus etter de regler som da gjaldt og med den byggeskikk som man da anså forsvarlig, og jeg finner ikke grunnlag for å anta at han overfor byggherreene skulle ha pådratt seg et videregående ansvar for den skadeutvikling som har funnet sted.”

---

<sup>35</sup> Dommen er også drøftet i Barbo (1990) s. 60, Hagstrøm (1997) s. 85-86 og Urbye (2002) s. 144.

Det andre grunnlaget fra lagmannsrettens dom var at byggmesteren burde forstått at byggemåten kunne medføre skaden. Dette var det subjektive grunnlaget. Førstvoterende kom til at byggmesteren heller ikke kunne være ansvarlig på subjektivt grunnlag, og begrunnet dette slik på dommens s. 787 og 788:

”På dette punkt antar jeg at det foreligger opplysninger for Høyesterett som kaster et nytt lys over saken, og jeg sikter da først og fremst til den sakkyndige byggmester Rønningens uttalelse. Jeg må med han legge til grunn at huset er bygget etter det kjennskap byggmestre på den tid hadde til den nye hustype, og at det ikke kan bebreides Stensen som uaktsomt at han fulgte en byggemetode som ikke skilte seg fra den alminnelige i faget.”

De øvrige dommerne var enige i resultatet, men fant det ikke nødvendig å gå inn på årsakene til skaden. Dette begrunnet annenvoterende slik på s. 788:

”For meg er det tilstrekkelig at Stensen har oppført huset etter en metode som på byggetiden var vanlig og som ble ansett som forsvarlig, og at det ikke foreligger noen tilsikring fra hans side som kan påføre ham ansvar.”

Byggmesteren ble altså frifunnet siden han hadde ført opp huset etter en byggeteknikk som var forsvarlig på den tiden. Med andre ord kan man si at Høyesterett plasserte utviklingsrisikoen hos byggherren.

Dommen gjelder et forhold som i dag ville blitt regulert av bustadoppføringslova (buofl.). Dersom det med vedtakelsen av loven (i 1997) har skjedd en rettsutvikling kan det svekke dommens vekt. Derfor vil jeg nå drøfte om byggherrene (i dommen ovenfor) ville blitt sittende med utviklingsrisikoen dersom saken hadde kommet opp i dag. Inntrengningen av vann har materialisert seg som en mangel, slik at det er naturlig å ta utgangspunkt i mangelsbestemmelsen i buofl. § 25 første ledd, første pkt. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følger av avtalen eller av føresegnede i §§ 7, 9 og 13.”

Bestemmelsen bruker ordet ”*resultatet*” og det kan bety at lovgiver har ment å pålegge entreprenøren en resultatforpliktelse. Det kan igjen tale for at entreprenøren har et objektivt ansvar for at prosjektet fyller avtalte krav og ikke bare en innsatsforpliktelse. I forarbeidene til loven er det lagt til grunn at en entreprenør i et ordinært entrepriseforhold ikke bærer risikoen for prosjekteringsfeil, som for eksempel at kjelleren tar inn vann.<sup>36</sup> I slike tilfeller er de byggherren som sammen med sine rådgivende ingeniører, arkitekter og andre har bestemt byggemåten. Dersom entreprenøren har inngått en totalentrepriseavtale blir ansvaret for prosjekteringsfeil mer omfattende. Dette blir uttrykt slik i pkt. 2.3.3:

”Har derimot entreprenøren teke på seg prosjekteringsoppgåver, blir ansvaret meir omfattande. I slike tilfelle har entreprenøren i utgangspunktet eit ansvar for at resultatet *funksjonerer*, og det ligg føre mangel til dømes dersom taket lek, og det anten er konstruksjonen eller utføringa som er årsak (jf. som dømme saka i Rt. 1984 s. 962: For lita utlufing av tak førte til isdanning og lekkasje; sjølv om huset var bygd i samsvar med tekningane, var dette ein mangel når prosjekteringa var ein del av entreprenørens oppgåve).”

Dersom det ikke er avtalt noen bestemte krav følger det av § 25, jf. § 7 at entreprenøren skal utføre arbeidet på faglig godt vis. På den ene siden kan dette forstås slik at entreprenøren ikke er ansvarlig for utviklingsrisikoen dersom arbeidet er utført på slik faglig godt vis. På den annen side må det kunne hevdes at forhold som for eksempel at tak og kjeller skal være tett, alltid må regnes som et avtalt krav. Om det ikke er sagt direkte må avtalen kunne tolkes slik at dette er en del av de avtalte kravene. Dette ble blant annet gjort i Rt. 1984 s. 962 (som også forarbeidene til buofl. viser til). Retten la til grunn at det måtte være en klar forutsetning at vann ikke trengte inn i huset.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Ot. prp. nr. 21 (1996-97) til lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

<sup>37</sup> Se s. 966-967. Dommen er også drøftet av Barbo (1990) s. 44 og 62.

Min konklusjon er at en totalentreprenør etter reglene i buofl. må ha risikoen for utviklingsfeil. Det har da skjedd en rettsutvikling siden dommen i Rt. 1968 s. 793 ble avsagt, og dette må medføre at dommens vekt svekkes.

Også dommen fra Frostating lagmannsrett den 13. juni 1977, som gjaldt lekkasje på noen terrasser, er relevant i denne sammenhengen.<sup>38</sup> Lekkasjen oppstod som følge av at regn trengte inn i sagsporene i underkant av vinduer og terrasseterskler. Vannet ble så presset til sidene og kunne trenge inn i bygningene. Byggherren ble tilkjent erstatning, men ikke på det grunnlag at konstruksjonen ikke var forsvarlig. Dette ble referert på følgende måte av Norges Byggstandariseringsråd i ”Avgjørelser i byggesaker” (1984) s. 68:

”Retten fant at entreprenørens utførelse til dels ikke var nøyaktig nok, og at dette representerete erstatningsbetingende mangler. Konstruksjonen var imidlertid forsvarlig, og dessuten godtatt av boligbyggelaget, slik at mangelsansvar ikke kunne bygges på den valgte konstruksjon, selv om prosjekteringen var utført av entreprenøren.”

Den konstruksjonsmåten entreprenøren hadde valgt var i samsvar med de dagjeldende anbefalinger fra Norges Byggforskningsinstitutt, og entreprenøren ble frifunnet på dette punkt. Med andre ord kan vi si at lagmannsretten plasserte utviklingsrisikoen hos byggherren.

Av interesse er også dommen fra FTV-Oslo av 25. mars 1983 være, saken gjaldt prosjektering og oppføring av en bygning med lagerlokale og kontorer.<sup>39</sup> Taket var blant annet bygget med en takpapp som inneholdt et organisk kjernemateriale. Denne byggemetoden var fullt forsvarlig på byggetiden, men man gikk senere bort fra den.

---

<sup>38</sup> Referanse: 62/1976, se også ”Avgjørelser i byggesaker (1984)” s. 67-68. Dommen er også drøftet i Barbo (1990) s. 60-61 og Urbye (2002) s. 145.

<sup>39</sup> Avgjørelser i byggesaker (1984) s. 185. Dommen er også drøftet i Barbo (1990) s. 61-62.

Voldgiftsretten kom til at entreprenøren ikke hadde opptrådt uaktsomt. Dette ble begrunnet med at han hadde konstruert taket etter en byggemetode som var vanlig på kontraktstiden. Retten begrunnet sitt resultat slik:<sup>40</sup>

”Etter voldgiftsrettens mening skyldes lekkasjen uheldige egenskaper ved en konstruksjon som man anså forsvarlig da lagerbygget ble prosjektert og oppført.

For voldgiftsretten er det avgjørende å kunne fastslå at saksøkte har konstruert taket på lagerbygget etter en metode som på byggetiden var vanlig og som ble ansett som forsvarlig. Det kan derfor ikke bebreides saksøkte som uaktsomt at man konstruerte taket etter en byggemetode som ikke skilte seg fra den som var alminnelig i faget den gang.

Voldgiftsretten ser det slik at saksøkte har forpliktet seg til å prosjektere og oppføre et lagerbygg etter de regler som gjaldt den gang og som man da anså forsvarlig...”

Siden det ikke var påvist feil ved verken takpapp eller tekking ble entreprenøren som hadde levert takpappen frifunnet. Denne voldgiftsdommen viser til Rt. 1968 s. 783.

Også dommen fra lagmannsretten og voldgiftsdommen må tillegges begrenset vekt i denne sammenhengen. Dette fordi at de er relativt gamle, og ikke gjelder anvendelsen av NS 3431.

Situasjonen blir da den at all rettspraksis som jeg har funnet legger utviklingsrisikoen på byggherren, men denne må som nevnt tillegges begrenset vekt.

### C. Juridisk teori

Problemstillingen har også vært drøftet i juridisk teori. Jan Einar Barbo (Barbo (1990)) drøfter problemstillingen og konkluderer med at utviklingsrisikoen må bæres av byggherren. Dette uttrykkes slik på s. 62:

---

<sup>40</sup> Barbo (1990) s. 61.

”Selv om de nevnte dommene utgjør et noe spinkelt materiale, kan konklusjonen neppe bli en annen enn at utviklingsrisikoen bæres av byggherren. Dette er med andre ord et unntak fra den vidtgående funksjonsrisiko som påligger totalentreprenøren...”

Også Viggo Hagstrøm (Hagstrøm (1997)) konkluderer med at byggherren har utviklingsrisikoen. Dette uttrykkes slik på s. 85:

”Når entreprenøren prosjekterer blir utgangspunktet at entreprenøren har risikoen for det arbeid han har påtatt seg, slik at han som hovedregel også har risikoen for prosjektet. Det må imidlertid gjøres en distinksjon mellom prosjekteringsfeil og det man kan kalle utviklingsrisikoen, dvs. risikoen for at en byggemethode som på byggetidspunktet anses å være forsvarlig, senere viser seg å medføre en funksjonssvikt. Dersom entreprenørens arbeide med prosjektet må sies å ha vært forsvarlig etter kunnskapen den gang har han ikke risikoen for at senere erfaring tilsier at løsningene allikevel ikke var tilfredsstillende.”

Videre kan det være interessant å trekke i dansk juridisk teori. Erik Hørlyck (Hørlyck (1994)) drøfter også problemstillingen, og konkluderer i likhet med forfatterne ovenfor med at byggherren bærer utviklingsrisikoen. Dette kommer frem slik på s. 115:

”Det siges sædvanlig, at byggherren bærer udviklingsrisikoen, idet byggherren må lide under følgerne af, at den almindelige fagmæssige viden senere viser sig at have været utilstrækkelig.

Herved forstås det forhold, at en entreprenør (eller en rådgiver) bedømmes på grundlag af den faglige viden, der foreligger på det aktuelle tidspunkt.”

Den sist refererte boken er en kommentarutgave til en dansk standardkontrakt (ABT-93) og kan ikke tillegges noen vekt i denne sammenhengen. Men når sitatet står sammen med de to foregående viser den godt hvordan oppfatningen i teorien har vært. Uttalelsen fra Barbo må tillegges en begrenset vekt siden den er skrevet før NS 3431. Uttalelsen fra Hagstrøm er skrevet etter vedtakelsen, men vekten må også her være begrenset.



Dette begrunner jeg med at den ikke er grunnet på en tolkning av standarden, men viser til Rt. 1968 s. 783. Denne dommen mener jeg, som nevnt, må tillegges begrenset vekt.

#### D. Standarden

Standarden har ingen bestemmelser som spesielt tar for seg risikoen for utviklingsfeil, slik som for eksempel pkt. 8 som regulerer risikoen for lokale forhold og grunnforhold. Siden en utviklingsfeil normalt vil materialisere seg som en mangel vil det være naturlig å ta utgangspunkt i mangelsdefinisjonen i pkt. 37.1, som har følgende ordlyd:

”Det foreligger mangel dersom kontraktsarbeidet ikke er i den stand byggherren har krav på etter kontrakten, og dette skyldes prosjektering, utførelse eller andre forhold totalentreprenøren svarer for”.

Bestemmelsen slår kort fast at det foreligger en mangel, uavhengig om det skyldes prosjektering, materialer eller arbeidsinnsatsen. Når en utviklingsfeil har materialisert seg som en mangel, har totalentreprenøren risikoen. Overvinner han ikke hindringen er ikke arbeidet kontraktsmessig, og dersom han overvinner den har han ikke krav på tilleggsvedrelag.

#### E. Drøftelse og konklusjon

Spørsmålet blir da om mangelsbegrepet i lys av rettspraksis, teori og reelle hensyn bør tolkes innskrenkende slik at byggherren likevel har utviklingsrisikoen. Dette vil jeg nå drøfte i pkt. E.

Den rettspraksisen jeg har funnet og referert har konkludert med at byggherren bærer risikoen, men som det fremgår av pkt. B ovenfor må praksisen tillegges begrenset og liten vekt. Den er derfor ikke tilstrekkelig til å begrunne en innskrenkende fortolkning.

Også juridisk teori konkluderer med at byggherren bærer risikoen, men som det fremgår av pkt. C må den tillegges begrenset vekt. Heller ikke teorien er tilstrekkelig til å begrunne en slik fortolkning.

Spørsmålet blir da om reelle hensyn kan begrunne en innskrenkende fortolkning av pkt. 37.1. Dersom totalentreprenøren sitter med utviklingsrisikoen kan det føre til at bransjen generelt tar større risikotillegg, og bare anvender materialer og konstruksjonsmåter som er anerkjente og velprøvde. Det kan igjen føre til at kostnadene øker som følge av risikotilleggene, og at utviklingen i bransjen stagnerer som følge av liten interesse for nye materialer m.m.

Men reelle hensyn kan også tale for den motsatte løsningen, altså en ren ordlydsfortolkning. Totalentreprenører opererer i en bransje med stor konkurranse og utstrakt bruk av anbud. Det må da antas at de vil velge løsninger som er produksjonseffektive og moderne, og dette vil hindre at utviklingen bremses eller stagnerer.

Rettstekniske hensyn taler også for at risikoen plasseres hos totalentreprenøren. Dersom den plasseres hos byggherren vil man få en omfattende drøftelse rundt spørsmålet om hva som var vanlig og akseptert på byggetiden. Det slipper man når risikoen bæres av totalentreprenøren. Spørsmålet blir kun om det foreligger en mangel, kan dette besvares med ja er totalentreprenøren ansvarlig.

Videre er det et moment mot en innskrenkende fortolkning at problemstillingen var velkjent da standarden ble vedtatt i 1992. Til tross for dette valgte en ordlyd som, når den leses bokstavelig, legger risikoen på totalentreprenøren. En konsulent bærer ikke utviklingsrisikoen og det fremgår klart av mangelsdefinisjonen i de standardkontraktene som gjelder overfor konsulenter at han ikke bærer denne risikoen. Se i denne forbindelse NS 8401 pkt. 13.1, som har følgende ordlyd:<sup>41</sup>

”Det foreligger prosjekteringsfeil når oppdraget ikke er utført i samsvar med kontrakten og dette skyldes at kravet til faglig forsvarlig handlemåte eller aktsomhet ikke er overholdt.”

Dersom det ikke var meningen at totalentreprenøren skulle bære risikoen er det nærliggende å anta at bestemmelsen ville fått en annen utforming, eller at denne problemstillingen ville vært regulert i en særskilt bestemmelse.

---

<sup>41</sup> Bestemmelsen er drøftet i Urbye (2002) s. 141-146, se særlig s. 144-145. Se også NS 8401 pkt. 10.1.

Dersom byggherren har utviklingsrisikoen vil totalentreprisemodellen skille seg mindre fra en ordinær entreprise. Det kan derfor godt tenkes at entreprenørsiden bevisst har ønsket en slik risiko for å gjøre totalentreprisemodellen mer attraktiv.

Argumentene mot en innskrenkende fortolkning er sterkere enn rettskilder og argumenter som taler for, min konklusjon er derfor at utviklingsrisikoen bæres av byggherren.

### **3 Risiko for uforutsette rettslige forhold**

#### **3.1 Endringer i lover og forskrifter<sup>42</sup>**

Når kontraktsarbeidet prosjekteres følger det at standardens pkt. 13.1 at det skal være i samsvar med de offentligrettslige kravene som gjelder til enhver tid.<sup>43</sup> Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Kontraktsarbeidet skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre offentlige vedtak.”

Dersom det etter at entreprenøren har bundet seg kommer en skjerpende endring i lover eller forskrifter blir problemstillingen om det er byggherren eller totalentreprenøren som har risikoen for dette. Bæres den av byggherren har totalentreprenøren krav på fristforlengelse og tilleggsvederlag. Det har han ikke dersom han selv bærer risikoen.

Uansett hvem det er som har risikoen må totalentreprenøren prosjektere om slik at prosjektet er i samsvar med endringen. Dette følger klart av pkt. 13.1, regelen i pkt. 13.2

---

<sup>42</sup> Denne problemstillingen er også behandlet i Barbo (1990) s. 63. Se også Hørlyck (1994) s. 63 og Vagner (2001) s. 311.

<sup>43</sup> Begrepet ”kontraktsarbeidet” er definert i standardens pkt. 2.11, se mitt pkt. 1.2.1.

gjelder da kun retten til fristforlengelse og tilleggsvederlag. Følger totalentreprenøren ikke opp endringen vil det foreligge en mangel, selv om byggherren har risikoen. Totalentreprenøren vil også overfor offentlige myndigheter ha en plikt til å følge opp regelverk og endringer.

Bestemmelsene i pkt. 13.1 og 13.2 vil ikke bare kunne få virkning for prosjekteringen, men også den faktiske utførelsen.

Problemstillingen som ble drøftet i pkt. 2 om prosjekteringsytelsen var en innsats- eller resultatforpliktelse vil ikke komme på spissen her. Grunnen til dette er at risikoen er regulert gjennom standardens pkt. 13.2. Bestemmelsen skiller ikke mellom om grunnforholdet får innvirkning på prosjekterings- eller utførelsesytelsen.

### 3.1.1 Standardens pkt. 13.2

Risikoen for endringer i lover og forskrifter er regulert i standardens pkt. 13.2, bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Medfører endringer i lover og forskrifter etter at totalentreprenøren har avgitt sitt anbud eller tilbud at kontraktsarbeidet må endres, har totalentreprenøren bare rett til å kreve fristforlengelse og tilleggsvederlag dersom han ikke burde ha tatt endringen i betraktning da anbudet eller tilbudet ble gitt, eller dersom han burde ha unngått følgene av den.”

Bestemmelsen inneholder flere vilkår som jeg vil drøfte nedenfor i pkt. A-D.

Totalentreprenøren har krav på tilleggsvederlag dersom vilkårene er oppfylt. Grunnen til at totalentreprenøren bærer risikoen dersom vilkårene ikke er oppfylt er at han da er nærmest til å bære den.

#### A. Skjæringstidspunktet

Det første vilkåret er at endringen må komme etter at tilbudet er avgitt. Bestemmelsen bruker ordet ”avgitt”, og det kan være uklart når et tilbud kan regnes for å være ”avgitt”. På den ene siden kan det hevdes at tilbudet er ”avgitt” når det er kommet frem til

byggherren, og dette kan begrunnes med at det ikke er noen grunn til å beskytte byggherren før dette tidspunktet. En byggherre vil alltid være interessert i at skjæringstidspunktet settes så sent som mulig, dette fordi totalentreprenøren ikke vil ha krav på fristforlengelse og tilleggsvederlag dersom endringen kommer før dette tidspunktet. Dersom vi ikke hadde hatt noen regulering av dette i standarden, ville det være naturlig å ta utgangspunkt i avtalelovens (avtl.) system.<sup>44</sup> Muligens kunne man som en analogi fra avtl. § 7 sagt at tilbudet var ”avgitt” når det var kommet fram. På den annen side kan det hevdes at tilbudet er ”avgitt” når totalentreprenøren har gitt det fra seg. Denne løsningen er den, av de to alternativene, som harmonerer best med ordlyden. I tillegg er den retts teknisk svært enkel og anvende i praksis. Spørsmålet som skal besvares er kun om han har gitt det fra seg eller ikke.

Dersom totalentreprisavtalen er inngått etter løpende forhandlinger kan det være vanskeligere å si når et tilbud er ”avgitt”. Da må en tolkning av for eksempel forhold ved partene, møtereferater, korrespondanse og forhandlingssituasjonen bli avgjørende.

#### B. ”...kontraktsarbeidet må endres...”

Det kreves også at endringen i lover eller forskrifter medfører at kontraktsarbeidet må endres, endringen gjennomføres ved at totalentreprenøren omprosjekter. Vilkåret medfører at totalentreprenøren ikke kan kreve fristforlengelse og tilleggsvederlag for enhver endring som, blant annet, gjelder dette kontraktsarbeidet, men bare for endringer som gjør at prosjektet må endres. Et eksempel på en slik endring kan være at trappehuset må prosjekteres om for å tilfredsstille nye krav til lufting i rømningsveier.

Ofte vil det bli vedtatt overgangsordninger i forbindelse med endringer i lover og regler. Det kan føre til at kontraktsarbeidet til tross for regelendringen likevel ikke må endres. Overgangsbestemmelser finnes for eksempel i plan- og bygningsloven kap. xx. Formålet med slike regler er å hindre eller motvirke at en endring får urimelige utslag.

#### C. ”...ikke burde ha tatt endringen i betraktning...”

---

<sup>44</sup> Lov av 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven).

Dersom tilleggsvederlag og fristforlengelse skal bli aktuelt kreves det også at totalentreprenøren ikke ”burde” tatt den aktuelle regelendringen i betraktning. Det må avgjøres konkret om den denne endringen ”burde” vært tatt i betraktning, i den situasjonen totalentreprenøren befant seg i. Tidspunktet dette skal vurderes på er skjæringstidspunktet (som er drøftet i pkt. A). I de fleste tilfeller der en lov eller forskrift blir endret har dette vært kjent i lengre tid før endringen. Dette kan for eksempel ha skjedd gjennom høringsrunder, pressemeldinger eller omtale i tidsskrifter. I slike tilfeller må det, i hvert fall som et utgangspunkt, hevdes at totalentreprenøren ”burde” tatt endringen i betraktning. Forutsetningen er naturligvis at høringen eller omtalen kommer før skjæringstidspunktet. Desto lengre varighet totalentrepriseoppdraget har, desto større er muligheten for endringer etter skjæringstidspunktet.

Det kan naturligvis også tenkes at en endring kommer overraskende på totalentreprenøren. Dette er gjerne situasjonen dersom myndighetene blir oppmerksom på at bestemte konstruksjonsmåter eller materialer er farlige. Slik kunnskap vil ofte komme i kjølvannet av ulykke, brann e.l. Som eksempel kan nevnes at en isolasjon viser seg å være svært giftig ved høye temperaturer. Endringer i regelverket kan igjen føre til at større eller mindre deler av kontraktsarbeidet må omprosjekteres. Da kan det vanskelig hevdes at totalentreprenøren ”burde” tatt endringen i betraktning.

D. ”...eller dersom han burde ha unngått følgene av den.”

Dette er bestemmelsens siste vilkår, og den kan godt beskrives som et aktivitetsvilkår. Vilkåret er et alternativ til det over (drøftet i pkt. C), og blir aktuelt dersom totalentreprenøren ikke burde ha tatt endringen i betraktning. Han blir sittende med risikoen dersom han ”burde” grepet fatt i de problemet endringen skaper, og unngått følgene av dem gjennom en omprosjektering. I en totalentreprise har totalentreprenøren valgfrihet så lenge han oppfyller avtalte krav (funksjonskrav, referanseobjekt og andre krav), jf. standardens pkt. 11.1 og 11.2. Dersom omprosjekteringen kan gjøres uten at det går utover disse kravene, og det ikke medfører særlige kostnader må det gjøres for at han skal slippe risikoen. Det avgjørende blir da om totalentreprenøren har gjort det man med rimelighet må kunne forvente, i den situasjonen han befant seg i. Som eksempel kan nevnes at dersom en regelendring fører til at rom i øvre etasjer ikke kan brukes til beboelse som følge av skjerpede krav til rømningsveier, og dette kan

unngås ved at størrelsen på ventiler i trappehus endres, må totalentreprenøren gjøre dette. Konsekvensen av at han ikke gjør det er at han må bære risikoen.

### 3.2 Risikoen for rettslige forhold som gjelder utnyttelsen av byggegrunnen

Det har vært diskutert i juridisk teori om totalentreprenøren er ansvarlig for at prosjektet er i samsvar med rettslige forhold, som gjelder utnyttelsen av selve byggegrunnen.

Dette kan være begrensninger i grunneiers rådighet gjennom reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, vern som naturreservat etter naturvernloven eller andre former for rådighetsinnskrenkninger.<sup>45</sup> Jan Einar Barbo drøfter problemstillingen og skriver følgende på s. 48:<sup>46</sup>

”Hvorvidt eventuelle servitutter, rådighetsinnskrenkninger, eller lovgivningen vedrørende utnyttelsen av fast eiendom for øvrig medfører hindringer for det planlagte byggeprosjekt, er typiske spørsmål entreprenøren må kunne forutsette er avklart når det kontraheres, da dette ligger på siden av hva en prosjekteringsytelse normalt innbefatter. Byggherren er langt nærmere til å undersøke slike forhold, og dette gjøres normalt på et tidlig stadium av programfasen. I mangel av annen avtale må derfor dette antas å være en byggherrerisiko.”

Ordlyden i standardens pkt. 13.1 og 13.3 første ledd regulerer ikke problemstillingen direkte. Det avgjørende må da være hvilke funksjoner totalentreprenøren er tillagt i avtalen mellom han og byggherren, samt hvilket tidspunkt han kommer inn i prosjektet på. En slik løsning vil også være i samsvar med det alminnelige funksjonsfordelingsprinsippet som gjelder i entrepriseretten.<sup>47</sup> Dersom totalentreprenøren for eksempel kun skal levere fasadestål har han ikke ansvaret for at hele prosjektet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det samme må gjelde dersom han engasjeres på et sent tidspunkt, i slike tilfeller er det mest naturlig at

---

<sup>45</sup> Se for eksempel plan- og bygningsloven kap. VII og Lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern kap. II.

<sup>46</sup> Barbo (1990).

<sup>47</sup> Dette er drøftet nærmere i Hagstrøm (1997) s. 80-86, særlig s. 81-82. Se også Rt. 1917 s. 673 på s. 674.

byggherren bærer risikoen. Kommer han derimot inn på et forberedende og tidlig stadium, kan det være naturlig at han avklarer slike forhold.

Det kan også ha betydning om totalentreprisen er tildelt eller forhandlinger, eller om totalentreprenøren har tatt initiativet overfor byggherren. I førstnevnte situasjon er det mest naturlig at risikoen plasseres hos byggherren, det er ikke nødvendigvis like naturlig i sistnevnte tilfelle.

En slik tolkning av bestemmelsen er i samsvar med det som er lagt til grunn av BFJR før standarden ble vedtatt. Som eksempel vil jeg nevne uttalelse nr. 370 (1991).<sup>48</sup> Tvisten hadde sin bakgrunn i at en kommunal rivingstillatelse ble trukket tilbake. Rivingstillatelsen var i denne saken nødvendig for at det bygget som allerede sto på tomten kunne rives. Det var således et forhold som dreide seg om utnyttelsen av selve byggegrunnen, og ikke prosjekteringen av selve kontraktsarbeidet. I kontraktsforholdet mellom byggherren (et kommunalt selskap) og entreprenøren hadde sistnevnte tatt på seg å følge opp den kommunale saksbehandlingen. BFJR kom til dette ikke kunne omfatte spørsmålet om prosjektet overhodet kunne igangsettes. Dette ble begrunnet slik på s. 303:

”Rådet har vurdert tilbudsgrunnlaget, men mener at en entreprenør som leser dette må få inntrykk at den ”oppfølging” av kommunal saksbehandling det her siktes til, ikke kan omfatte grunnspørsmålet om prosjektet overhodet kan igangsettes. Har byggherren utlyst et prosjekt som den selv ikke er i stand til å klarere politisk internt, er dette ikke entreprenørens ansvar eller risiko, iallfall ikke på grunnlag av det som er fremkommet i dette tilfellet.”

I denne saken ble risikoen for dette rettslige forholdet altså ikke sett på som en naturlig del av totalentreprenørens forpliktelser.

---

<sup>48</sup> ”Uttalelser i byggesaker” (1997) s. 300-304.



### 3.3 Uforutsette enkeltvedtak<sup>49</sup>

Under prosjekteringen av kontraktsarbeidet kan det komme enkeltvedtak som er rettet mot prosjektet. Det følger av pkt. 13.3 første ledd at totalentreprenøren er forpliktet til å følge disse vedtakene. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Totalentreprenøren skal sørge for at kontraktsarbeidet utføres etter de enkeltvedtak som fattes av offentlig myndighet.”

Bestemmelsen medfører videre at dersom totalentreprenøren ikke følger opp endringen vil prosjektet ha en mangel, dette gjelder selv om byggherren har risikoen. Det som da omfattes av annet ledd er kun retten til fristforlengelse og tilleggsvederlag. Dersom byggherren har risikoen for enkeltvedtaket har totalentreprenøren krav på dette. Totalentreprenøren vil også overfor offentlige myndigheter ha plikt til å følge opp enkeltvedtak.

Et bebyrdende enkeltvedtak kan få virkning både for utførelsen og prosjekteringen.

Problemstillingen som ble drøftet i pkt. 2 om prosjekteringsytelsen var en innsats- eller resultatforpliktelse vil ikke komme på spissen her. Grunnen til dette er at risikoen er regulert gjennom standardens pkt. 13.3 annet ledd. Bestemmelsen skiller ikke mellom om grunnforholdet får innvirkning på prosjekterings- eller utførelsesytelsen.

#### 3.3.1 Standardens pkt. 13.3 annet ledd

Risikoen for bebyrdende enkeltvedtak er regulert i denne bestemmelsen, som har følgende ordlyd:

”Totalentreprenøren har rett til fristforlengelse og tilleggsvederlag dersom et enkeltvedtak gjør kontraktsarbeidet mer byrdefullt enn det totalentreprenøren etter ett faglig skjønn burde tatt i betraktning.”

---

<sup>49</sup> Problemstillingen er også drøftet i Barbo (1990) s. 63-64. Se også Hørlyck (1994) s. 63 og Vagner (2001) s. 311.

Nedenfor vil jeg i pkt. A-E drøfte de ulike vilkårene som må være oppfylt for at totalentreprenøren skal slippe å bære risikoen. Grunnen til at totalentreprenøren må bære risikoen dersom vilkårene ikke er oppfylt er at han da er nærmest til å bære denne, og kunne unngått vedtakets negative konsekvenser ved å ta forbehold overfor byggherren.

A. ”...enkeltvedtak...”

Første vilkåret er at det faktisk er et enkeltvedtak. Vedtaket må fylle kravene i forvaltningsloven § 2 b, det må da gjelde rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer.<sup>50</sup> Er vedtaket ikke et enkeltvedtak, men for eksempel en forskrift, reguleres risikoen av bestemmelsen i pkt. 13.2.

B. ”...gjør kontraktsarbeidet mer byrdefullt...”

Neste vilkår er at enkeltvedtaket må gjøre prosjekteringen mer byrdefull.

Totalentreprenøren får da ikke fristforlengelse og tilleggsvederlag for alle vedtak som får innvirkning, men bare de som av en eller annen grunn gjør det mer byrdefullt.

Dersom for eksempel et vedtak foreskriver luftekanaler av en annen dimensjon enn forutsatt kan det føre til at deler av kontraktsarbeidet må omprosjekteres.

Formålet med vilkåret er at det ikke er noen grunn til å gi totalentreprenøren tilleggsvederlag eller fristforlengelse dersom vedtaket ikke påfører ham noen byrder.

C. Skjæringstidspunktet

Bestemmelsen sier ingen ting direkte om hvilket tidspunkt som skal være skjæringstidspunktet. Men måten bestemmelsen er bygget opp på, og sammenhengen med pkt. 13.2 tilsier at skjæringspunktene bør være de samme. Det vil si når tilbudet er ”avgitt”. Dersom vedtaket for eksempel kommer to uker etter skjæringstidspunktet må vurderingen i pkt. D nedenfor gjøres på dette skjæringstidspunktet, og ikke når vedtaket faktisk kommer.

D. ”...etter et faglig skjønn...”

---

<sup>50</sup> Lov av 10. feb. 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

Det ”*faglige skjønn*et” må omfatte alle deler av totalentreprisen, arkitektfaglig, konstruksjonsfaglige og byggfaglige. Men dette skjønnnet bør ikke omfatte myndighetenes skjønnsmessige kompetanse. Når myndighetene har et fritt skjønn kan begrunnelsen for et enkeltvedtak være helt andre enn entreprisefaglige, uten at vedtaket av den grunn, som hovedregel, blir usakelig. Det ville være urimelig om en totalentreprenør skulle bli pålagt risikoen for at kommunen, for eksempel av sosialpolitiske grunner, treffer et eller annet enkeltvedtak som får innvirkning på prosjekteringen. Et annet eksempel er plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 (den såkalte skjønnhetsparagrafen) som gir myndighetene hjemmel til å nekte et tiltak, for eksempel en byggesøknad, av estetiske grunner.<sup>51</sup> Det ville være urimelig å pålegge totalentreprenøren risikoen for dette, det vil i praksis være svært vanskelig eller umulig å si på forhånd hvordan kommunen vil vurdere estetikken i et konkret prosjekt. At det holder et høyt arkitektfaglig nivå er ingen garanti for godkjenning. Risikoen for slike vedtak bør bæres av byggherren, dette er også en løsning som harmonerer godt med begrepet ”*faglig skjønn*”

E. ”...*burde ha tatt i betraktning.*”

Når hjemmelen for et vedtak først foreligger vil det alltid være en viss mulighet for at et vedtak kan bli fattet, på grunnlag av denne hjemmelen. Dersom vedtaket er av en slik art at det omfattes av, min forståelse, av begrepet ”*faglig skjønn*” kan man da si at en totalentreprenør alltid burde tatt vedtaket i betraktning.

Et slikt resonnement kan ikke føre fram. Når hjemmelen foreligger ville totalentreprenørens ansvar bli objektivt, og det er neppe meningen med pkt. 13.3 annet ledd.

Vurderingen må være konkret og det avgjørende vil være om totalentreprenøren i den situasjonen han befant seg i ”*burde*” tatt dette vedtaket, med dette innholdet i betraktning. Også her kan plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 tjene som eksempel på hvor grensen bør gå. Dersom totalentreprenøren nærmest neglisjerer estetikken i byggeprosjektet er et negativt enkeltvedtak noe han nok ”*burde ha tatt i betraktning*”. Har han derimot levert et prosjekt som holder et arkitektfaglig godt nivå, og som trolig

---

<sup>51</sup> Bestemmelsen er grundigere behandlet i Fleischer (1992) s. 195-197.

vil bli godkjent kan en vanskelig si at han ”burde ha tatt i betraktning” et negativt vedtak.

Skulle totalentreprenøren være sikker på at det ikke ville bli truffet noe bebyrdende enkeltvedtak måtte han ha innhentet bindende forhåndsvedtak fra myndighetene. Dette er noe de normalt vil være svært tilbakeholdne med å gi, og det ville være å gå for langt å kreve at totalentreprenøren skulle gjøre dette.<sup>52</sup>

Mitt resonnement ovenfor er i samsvar med det som er lagt til grunn i praksis. I denne sammenhengen vil jeg trekke fram uttalelse fra BFJR nr. 493 (1999), som gjelder oppføring av et offentlig barnehagebygg i totalentreprise. NS 3431 var i denne saken gjort til en del av partenes avtale. Bygningsmyndighetene kom med et pålegg om endring av en fasade med hjemmel i plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, den såkalte skjønnhetsparagrafen. BFJR mente at dersom bestemmelsen ble tatt på ordet ville risikoen for godkjennelse ligge hos totalentreprenøren, men etter en helhetsvurdering kom rådet til at ordlyden i standardens pkt. 13.3 måtte tolkes innskrenkende. Da ville totalentreprenøren slippe å bære risikoen dersom hans faglige vurdering av mulighetene til å få prosjektet godtatt alt i alt var forsvarlig. Videre mente BFJR at risikoen for arkitektoniske omlegginger i et prosjekt som byggherren for sin del har godkjent, og som ikke lider av rent byggetekniske mangler, bør ligge hos byggherren. BFJR mente også at usikkerheten rundt skjønnhetsparagrafen lå mer naturlig på byggherre- enn på entreprenørsiden. Dette ble begrunnet slik på uttalelsens s. 2:

”Rådet vil være tilbøyelig til å gi *entreprenøren medhold* fordi det rettspolitisk vil være en bedre løsning å begrense totalentreprenørens risiko slik at hans faglige skjønn som entreprenør i forhold til det prosjekts om byggherren kontraherer setter grensene for hvilken risiko han skal bære i forhold til byggherren. Rådet peker på at kriteriet ”burde” i tilknytning ”faglig skjønn” rimeligvis må forstås slik at entreprenøren ved å bruke sitt skjønn *er i stand til å velge et alternativ som rimelig sikkert vil bli godkjent*. Men nettopp det er ikke tifelle når et innsendt prosjekt blir undergitt kommunal behandling som kan ende med ett av en rekke

---

<sup>52</sup> Forhåndsbinding av forvaltningsmyndighet er behandlet i Eckhoff (1999) s. 311-322.

tenkelige alternativer og til ulike priser. Denne slags usikkerhet skal entreprenøren etter Rådets oppfatning rimeligvis ikke ha risikoen for.”

Rådet presiserte til sist i uttalelsen at det var i sterk tvil om løsningen, og at det måtte bli opp til domstolene å avgjøre om en så pragmatisk og formålsrettet tolkning kan opprettholdes rettslig.

Et annet eksempel fra praksis er uttalelse fra BFJR nr. 274 (1988), som gjelder pålegg om markerings- og ledelys i en gymnastikksal.<sup>53</sup> Byggeforskriftene av 1985, som var aktuelle i denne saken, stilte krav om markeringslys over dør til rømningsvei, og for forsamlingslokaler med plass til mer enn 300 personer kunne myndighetene kreve at det ble installert ledelys. Bygningsrådet hadde imidlertid også kompetanse til å kreve ledelys for mindre saler. Den aktuelle salen hadde plass til ca. 225 personer. I betingelsene for byggetillatelsen ble det bl.a. sagt at: ”Bygningen må utføres med markeringslys og ledelys i rømningsveiene.” Totalentreprenøren mente byggherren måtte betale for dette. BFJR mente imidlertid at entreprenøren måtte ha risikoen for markeringslysene da det var et absolutt krav om slike. Kravet om ledelys måtte derimot byggherren bære risikoen for siden det ikke var noe absolutt krav om slike i et lokale med den aktuelle størrelsen. Dette ble forklart slik på s. 139:

”Rådets konklusjon blir at byggherren har krav på å få varslingslys over dørene til rømningsveiene, men dersom Bygningsrådet krever ledelys må disse godtgjøres ekstra, da det ikke er noe absolutt krav med ledelys i rømningsveiene i et lokale av denne størrelse.”

Uttalelsen er avsagt før vedtakelsen av NS 3431 og gjelder følgelig ikke anvendelsen av standardens pkt. 13.3 2. ledd. Jeg er imidlertid av den oppfatning at byggherren, i hvert fall i utgangspunktet, måtte ha båret risikoen for ledelysene dersom standarden hadde vært en del av partenes avtale. Myndighetene hadde en skjønnsmessig adgang til å stille krav om ledelys, men denne adgangen tok primært sikte på lokaler som rommet mer enn

---

53 ”Uttalelser i byggesaker” (1997) s. 137-139. Saken er også omtalt i Barbo (1990) s. 64.

300 personer. Det kan derfor anføres at det forelå en presumsjon for at det ikke ville bli stilt krav om ledelys når gymnastikksalen bare rommet ca. 225 personer.

### 3.4 Tolkningsrisikoen

Regelverket er omfattende og tolkningen av lover, forskrifter og andre offentlige vedtak kan i praksis by på tvil. Det kan gi seg utslag i at den løsningen totalentreprenøren oppriktig tror er i samsvar med offentligrettslige regler, viser seg å ikke være det. Dette kan formuleres som spørsmålet om hvem av partene som har tolkningsrisikoen.

Tolkningstvil kan være aktuell både når det gjelder generelle regler i form av lov eller forskrift, og enkeltvedtak. Men siden sistnevnte gjerne er mer individuelt utformet og mer spesifisert er det nok i forhold til generelle regler at dette har størst praktisk interesse.

Standardens pkt. 13.1 og 13.3 første ledd regulerer ikke direkte denne problemstillingen. Men når totalentreprenøren har risikoen for å bringe på det rene hvilke regler som gjelder, og for å sørge for at kontraktsarbeidet er i samsvar med disse reglene. Da er det også mest naturlig at han også har risikoen dersom han tolker feil, det ville være unaturlig å harmonere dårlig med ordlyden om byggherren skulle bære denne risikoen.

Dette er også lagt til grunn i praksis. Den saken som best illustrere risikoen for feiltolkning er Borgarting lagmannsretts dom av 8. mai 2000<sup>54</sup>, som også er den eneste dommen jeg har funnet der NS 3431 er en del av partenes avtale. Saken gjaldt prosjektering, levering og montering av rekkverk og guardrail i to parkeringshus. I forbindelse med ferdigbefaring påpekte plan- og bygningsetaten at rekkverket slik det var, kombinert med guardrail, innbød til klatring og derfor ikke var i samsvar med byggeforskriftene. Selve høyden på rekkverket var i samsvar med byggherrens funksjonskrav, mens påpekningen fra plan- og bygningsetaten gjaldt plasseringen av rekkverket i forhold til guardrail. Når myndighetene fant at guardrailen innbød til klatring, slik at forskriftens krav til rekkverkshøyde måtte regnes fra toppen av

---

<sup>54</sup> Saksnr. LB-1999-02675, dommen er avsagt under dissens.

guardrailen, gikk dette inn under entreprenørens risiko. Lagmannsrettens flertall begrunnet dette slik på dommens s. 3:

”At det for et bygg åpent for alminnelig trafikk gjelder krav til rekkverk som tar hensyn til nærliggende klatremulighet, burde være kjent for en entreprenør som påtar seg en **totalentreprise** hvor dette element inngikk i prosjekteringen. At slike krav ikke inngår ved bygging av veibroer hvor Alfr Andersen Mek Verksted & Støberi AS har særlig erfaring, endrer ikke dette forhold.”

Dersom totalentreprenøren hadde tolket regelverket riktig, hadde han forstått at regelverket forutsatte at han måtte ta hensyn til nærliggende klatremuligheter. Når han ikke forstod det, måtte han bære risikoen for feiltolkningen.

Et annet eksempel jeg vil trekke frem i denne sammenhengen, er dommen fra FTV - Trondheim av 13. juni 1983<sup>55</sup> som gjaldt prosjektering og oppføring av et bad. Entreprenøren ble av voldgiftsretten ansett for å ha risikoen for at myndighetene vurderte enkelte rom som våte rom, og ikke som fuktige rom. Voldgiftsretten bygde sin avgjørelse på at entreprenøren ved prosjekteringen burde forstått av rommenes formål og inntegnede gulvsluk, spylekraner og dusjer, at de strengeste forskrifter måtte følges. Entreprenøren tolket regelverket feil i denne saken, og måtte bære risikoen for dette. Dommen er fra 1983 og gjelder følgelig ikke anvendelsen NS 3431, men resultatet måtte blitt det samme dersom standarden var en del av partenes avtale.

### 3.5 Risikoen for uforutsett lang saksbehandlingstid<sup>56</sup>

Et entrepriseprojekt gjør det nødvendig å søke om en rekke ulike tillatelser, for eksempel om byggetillatelse etter reglene i plan- og bygningsloven § 93. Saksbehandlingstiden vil alltid variere med forhold som sakens art, omfang og kompleksitet. Men det kan av mange grunner oppstå store eller små forsinkelser i

---

<sup>55</sup> ”Avgjørelser i byggesaker” (1984) s. 187-191. Dommen er også drøftet i Barbo (1990) s. 57 i tilknytning til forfatterens drøftelse av funksjonskrav.

<sup>56</sup> Dette er drøftet av Hørlyck (1994) s. 94-97 og Vagner (2001) s. 312-313.

myndighetenes behandling, dette kan igjen være forårsaket av forhold som omorganisering, sykefravær og interne misforståelser.

Problemstillingen blir da om det er byggherren eller totalentreprenøren som bærer risikoen for at saksbehandlingstiden blir uforutsett lang.

Totalentreprenøren er ansvarlig for at prosjektet er i samsvar med lover, forskrifter og enkeltvedtak, jf. standardens pkt. 13.1 og 13.3 første ledd. Han er også ansvarlig for å søke om de tillatelser o.l. som er nødvendig for å utføre og ta i bruk kontraktsarbeidet, jf. pkt. 27.1.

På den ene siden kan dette kan tale for at han også er ansvarlig for, eller bærer risikoen for saksbehandlingstiden. Uansett hva forsinkelsen skyldes, og uansett hvor lang den måtte bli bærer totalentreprenøren da risikoen.

På den annen side blir dette en streng regel, som er lite dynamisk, og som kan pålegge totalentreprenøren en urimelig stor risiko. Derfor bør en alternativ løsning velges.

Et alternativ, som er svært enkelt å anvende i praksis, er at totalentreprenøren er ansvarlig for saksbehandlingstiden til og med for eksempel 30, eller kanskje 45 dager. Byggherren har da risikoen for saksbehandlingstiden dersom den overstiger denne grensen.

Det alternativet som gir den mest balanserte løsningen er at totalentreprenøren i utgangspunktet bærer risikoen, men at denne overføres til byggherren dersom totalentreprenøren ikke burde tatt den uforutsette lange saksbehandlingstiden i betraktning.

Regelen vil da ligne reglene i standardens pkt. 13.2 og 13.3 annet ledd, i begge disse bestemmelsene er skjæringstidspunktet satt til avgivelsen av tilbudet. Også denne regelen bør ha dette skjæringstidspunktet. Dette begrunner jeg på følgende måte.

Dersom totalentreprenøren da burde regnet med den lange saksbehandlingstiden er han nærmest til å bære risikoen, han kunne sikret sin stilling gjennom et forbehold. Når han ikke burde regnet med den lange saksbehandlingstiden blir han ikke tillagt noen byrder etter at han har avgitt et bindende tilbud.



Videre blir spørsmålet når totalentreprenøren burde tatt den uforutsette lange saksbehandlingstiden i betraktning.

Totalentreprenøren må alltid regne med det som er normal saksbehandlingstid for denne typen saker, hos dette forvaltningsorganet. Han bør også ta høyde for at saksbehandlingstiden kan bli lenger enn normalt i forbindelse med ferier (særlig fellesferien) og høytider. Dersom søknaden er spesielt omfattende, teknisk komplisert eller uvanlig på annen måte bør han også regne med forlenget saksbehandlingstid. Det bør han naturligvis også gjøre hvis han tar en ”snarvei” og leverer en mer eller mindre ufullstendig søknad, i håp om at myndighetene selv vil skaffe til veie nødvendige opplysninger som typegodkjenninger o.l.

Det må nok også kreves at totalentreprenøren, i hvert fall som hovedregel, tar kontakt med det aktuelle forvaltningsorganet og forhører seg om hvor lang saksbehandlingstid som må påregnes.

Skyldes derimot den uforutsett lange saksbehandlingstiden forhold som omorganiseringer, sykefravær, urutinerte saksbehandlere, forglemmelser eller misforståelser hos forvaltningsorganet er dette forhold som totalentreprenøren ikke bør bære risikoen for. Risikoen bør da plasseres hos byggherren.

Totalentreprenøren vil ikke, uten nærmere avtale, kunne pålegges risikoen for saksbehandlingstiden for de søknader byggherren skal levere, jf. pkt. 27.2 første ledd.

## **4 Risiko for uforutsette grunnforhold<sup>57</sup>**

### **4.1 Innledning**

Når totalentreprenøren prosjekterer har han i praksis små muligheter til å vite hvordan grunnforholdene er der arbeidet skal utføres. I dette kapittelet vil jeg drøfte når totalentreprenøren bærer risikoen dersom grunnforholdene viser seg å være annerledes

---

<sup>57</sup> Problemstillingen er også drøftet i Barbo (1990) s. 49-53. Se også Hørlyck (1994) s. 70-74 og Vagner (2001) s. 311-312.

enn forutsatt under prosjekteringen. Dersom han bærer risikoen må grunnforholdet overvinnes uten at han får krav på tilleggsvederlag. Bærer byggherren risikoen har totalentreprenøren krav på tilleggsvederlag dersom byggherren ønsker at forholdet skal overvinnes.

Et uforutsett grunnforhold vil ikke bare ha innvirkning på prosjekteringsytelsen, det vil også ha betydning for utførelsen.

Problemstillingen som ble drøftet i pkt. 2 om prosjekteringsytelsen var en innsats- eller resultatforpliktelse vil ikke komme på spissen her. Grunnen til dette er at risikoen er regulert gjennom standardens pkt. 8.2. Bestemmelsen skiller ikke mellom om grunnforholdet får innvirkning på prosjekterings- eller utførelsesytelsen.

Nedenfor vil jeg i pkt. 4.3 drøfte bestemmelsene i standardens pkt. 8.2.

#### 4.2 Forholdet mellom standardens pkt. 8.1 og 8.2

Reglene om grunnforhold må avgrenses mot de som gjelder lokale forhold. I praksis kan det nok by på tvil om et forhold skal regnes som et grunnforhold eller et lokalt forhold. Et praktisk eksempel er spørsmålet om kabler og rør i grunnen, er et lokalt forhold som følger reglene i pkt. 8.1, eller om de skal regnes som et grunnforhold og følge reglene i pkt. 8.2. Når ordlyden i de to bestemmelsene holdes opp mot hverandre, taler en naturlig forståelse for at lokale forhold omfatter det som ikke hører naturlig til i grunnen, for eksempel kabler, rør, ledninger og fortidsminner. Grunnforhold omfatter da naturlige forhold som leire, sand og fjell.

#### 4.3 Standardens pkt. 8.2

##### 4.3.1 Byggherrens ansvar for sine opplysninger

Det følger av bestemmelsen i pkt. 8.2.1 at byggherren er ansvarlig for de opplysningene han gir totalentreprenøren. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Byggherren svarer for de opplysninger om grunnforholdene han gir totalentreprenøren.”

Byggherren har da et objektivt ansvar for at opplysningene stemmer, og han må bære risikoen dersom de viser seg å være feil. Har byggherren for eksempel opplyst at grunnen består av jord må han bære risikoen dersom det er fjell der.

Dette er i samsvar med det som er lagt til grunn av BFJR i sak nr. 527 (2001), som gjelder oppføring av omsorgsboliger i totalentreprise. En kommune hadde innhentet anbud (basert på NS 3400). Kontrakten med totalentreprenøren var basert på NS 3431. I anbudsinnsbydelsen ble det fra byggherrens side opplyst at tomte opprinnelig var dyrket mark og at grunnforholdene bestod av vanlig dyrkningsjord med matjord i øvre laget, samt ordinær grunnjord med siltige masser som bunnlag. Det ble videre sagt at det ikke var antatt å være fjell i grunnen. Totalentreprenøren tok på sin side forbehold mot sprengning, tele, masseutskiftning, skjulte installasjoner i grunnen og kryssing av eksisterende kabler/rør i grunnen. Disse forbeholdene som er av interesse her, ble akseptert av byggherren.

Etter en tid viste det seg at det ble nødvendig med delvis utskiftning av masser, og totalentreprenøren valgte også å sprengte bort noe stein. Totalentreprenøren fremmet krav om tilleggsvederlag for begge disse forholdene, men fikk ikke medhold.

BFJR kom til at grunnen i utgangspunktet hadde vært i samsvar med det byggherren hadde oppgitt i anbudsinnsbydelsen, og at det var forhold totalentreprenøren svarte for som var årsaken til at delvis masseutskiftning ble nødvendig. Da måtte også totalentreprenøren bære risikoen for forholdet. BFJR sier dette slik på s. 3:

”Hvis grunnen hadde vært av en slik beskaffenhet at full masseutskiftning ble nødvendig er det klart at byggherren måtte betale for dette.

Spørsmålet blir mer tvilsomt når det blir nødvendig med en delvis masseutskiftning på grunn av nedbør kombinert med anleggstrafikk i tomten. Da grunnen i utgangspunktet var av god nok kvalitet, finner Rådet at en slik masseutskiftning hører inn under totalentreprenørens risikoområde.”

Totalentreprenøren fremmet som nevnt også krav om tilleggsvederlag for sprengning av to steinblokker, men fikk heller ikke her medhold. Rådet begrunnet dette med at totalentreprenøren måtte velge den løsningen som var den rimeligste for byggherren, og uttrykte dette slik på s. 3:

”Tilsvarende er det klart at byggherren må betale for sprengningsarbeider som måtte bli nødvendig som følge av fast fjell på tomten. Steinblokker av en størrelse som kunne vært flyttet med gravemaskin må imidlertid være totalentreprenørens ansvar, selv om han velger å sprengte steinene.”

Rådet konkluderte da med at totalentreprenøren ikke hadde krav på tillegg for disse forholdene.

Dersom byggherren har gjennomført grunnundersøkelser, blir følgende spørsmål aktuelt: Svarer byggherren bare for at de konkrete målingene er riktige, eller svarer han også for at forholdene er slik man må kunne forvente basert på disse målingene.

Spørsmålet er av stor praktisk interesse siden undersøkelser av grunnforhold ofte gjennomføres ved stikkprøver, for eksempel et bestemt antall prøveboringer.

Ordlyden i standardens pkt. 8.2.1 kan på den ene siden forstås slik at byggherren bare svarer for den konkrete målinger, men kan også på den annen side forstås slik at han i tillegg svarer for slutninger som er basert på disse.

Reelle hensyn taler for at byggherrens risiko dekker den siste tolkningen. Når byggherren har gjennomført undersøkelsene, er det han som har bestemt hvor på byggegrunnen de skal gjennomføres, hvilke metoder som skal brukes, hvilken årstid, osv. Dette er forhold som også gjør at byggherren bør bære risikoen. Dersom totalentreprenøren skulle sikret seg fullstendig, måtte han kontrollere gjennom å foreta egne undersøkelser. Det ville være å kreve for mye at totalentreprenører skal gjennomføre slikt når byggherren allerede har foretatt undersøkelser.<sup>58</sup> Dersom bestemmelsen i standardens pkt. 8.2.1 ble tolket på annen måte, ville den bli for snever på bakgrunn av måten grunnundersøkelser gjennomføres på i praksis.

---

<sup>58</sup> Barbo (1990) s. 50 og 52.

Resonnementet ovenfor synes å være i samsvar med det som er lagt til grunn i praksis. I denne sammenhengen vil jeg trekke frem RG. 1988 s. 934 (Saltsilo-dommen).

En entreprenør (Hustoft) hadde inngitt anbud på riving av to saltsiloer. Under rivingen av den andre siloen kom det frem at denne var forsynt med ekstra armering for å kunne bære en kranbane som løp på toppen av siloen. Som en følge av dette kunne ikke entreprenøren benytte den rivingsteknikken han hadde forutsatt, og han ble påført ekstra omkostninger. Entreprenøren mente byggherren (Wiland) måtte bære risikoen for forholdet siden denne hadde utlevert to tegninger som viste seg å være ufullstendige. Byggherren mente entreprenøren måtte bære risikoen og begrunnet dette med at han ikke hadde foretatt nødvendige undersøkelser. Entreprenøren fikk medhold i sitt krav, og byggherren ble holdt ansvarlig for de opplysningen som fulgte av tegningene til tross for at han verken hadde holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger.

Lagmannsrettens flertall kom til at det sentrale i tvisten var forholdet mellom byggherrens opplysningsplikt og entreprenørens ”undersøkelsesplikt”. Retten la videre til grunn at byggherren var ansvarlig for at tegningene viste seg å være ufullstendige. Dette forklares slik på dommens s. 937 og 938:

”Wilands opplysningsplikt, Hustofts undersøkelsesplikt og Hustofts muligheter til å ta forbehold i avtalen er forhold som må vurderes i denne sammenhengen. Wiland har ikke holdt tilbake opplysninger i saken, idet det ikke er bestridt at han ikke selv hadde kjennskap til tilleggsarmeringene eller det faktum at det fantes andre tegninger som viste denne. Men han har lagt frem to tegninger, som viste seg å være ufullstendige idet det også fantes en tredje tegning som viste tilleggsarmeringen. Dette er forhold på hans side, som han etter alminnelige avtalerettslige prinsipper må ha risikoen for, selv om han ikke kan bebreides. Risikoen kan likevel gå over på medkontrahenten hvis vedkommende ikke har overholdt sin egen undersøkelsesplikt.”

Hvorvidt entreprenøren hadde overholdt det retten betegner som undersøkelsesplikten vil jeg drøfte nedenfor.

Bestemmelsen i pkt. 8.2.1 gjelder bare de opplysningene byggherren faktisk gir til totalentreprenøren. Den regulerer ikke byggherrens plikt til å gi opplysninger som han faktisk sitter inne med. En slik plikt må imidlertid følge av standardens pkt. 7.1, som har følgende ordlyd:

”Partene plikter å underrette hverandre om forhold de bør forstå kan eller vil få betydning for kontraktsarbeidet.”

Bestemmelsen er generell og gjelder ikke bare grunnforhold.

Forutsetningen for at det skal bli aktuelt å anvende den er at byggherren faktisk kjenner til forholdene. Videre kreves det at byggherren bør forstå at disse kan eller vil få betydning. Det må avgjøres konkret om en byggherre bør forstå dette eller ikke, og det vil være avgjørende hva slags forhold det er og hva slags kunnskaper byggherren sitter inne med. Det vil også ha stor betydning om byggherren er bistått av profesjonelle rådgivere eller ikke. Dersom han er det identifiseres han med dem, dersom rådgiverne bør forstå at forholdet kan eller vil få betydning, bør også byggherren i disse tilfellene forstå det. Dersom byggherren vet at grunnen er lite bæredyktig vil det være et forhold byggherrer flest nok bør forstå kan ha betydning. Men dette er bare et utgangspunkt, avgjørelsen må være konkret.

#### 4.3.2 Risikoen for øvrig

Bestemmelsene i pkt. 8.2.1 og 8.2.2 må leses i sammenheng, og sammen dekker de risikoen for uforutsette grunnforhold. Pkt. 8.2.2 har følgende ordlyd:

”For øvrig har totalentreprenøren risikoen for forhold i grunnen med mindre han godtgjør at han ikke burde ha oppdaget dem eller tatt dem i betraktning.”

Nedenfor vil jeg under pkt. A-E gjennomgå og drøfte de ulike delene i bestemmelsen.

##### A. ”For øvrig”

Dette begrepet viser at bestemmelsene i pkt. 8.2.1 og 8.2.2 overlapper hverandre. Dersom ikke byggherren har risikoen etter pkt. 8.2.1 har totalentreprenøren den etter pkt. 8.2.2. Forutsetningen for at totalentreprenøren skal bli sittende med risikoen er at vilkårene i sistnevnte bestemmelse ikke er oppfylt. Er de ikke det bærer byggherren likevel risikoen.

#### B. Skjæringstidspunktet

Totalentreprenøren må godtgjøre at han ikke burde ha oppdaget forholdet eller tatt de i betraktning. Det spørsmålet som da blir aktuelt er på hvilket tidspunkt det er at han ikke burde dette. Dette tidspunktet er skjæringstidspunktet. Dette er ikke direkte regulert i standarden, men tidspunktet bør være det samme her som overfor rettslige forhold. Skjæringstidspunktet settes da til det tidspunktet da totalentreprenøren har avgitt sitt tilbud. Begrunnelsen er at dersom totalentreprenøren ”burde” ha oppdaget eller tatt forholdet i betraktning før skjæringstidspunktet, er han nærmest til å bære risikoen. Han kunne for eksempel sikret sin stilling ved å ta forbehold overfor byggherren. Dersom avtalen er inngått gjennom forhandlinger må en tolkning av forholdene rundt forhandlingene bli avgjørende.

#### C. ”godtgjør”

Dersom totalentreprenøren skal slippe å bære risikoen kreves det at han godtgjør at han ikke burde oppdaget eller tatt forholdet i betraktning. Totalentreprenøren må da bevise at han ikke burde oppdaget eller tatt i betraktning. Byggherren kan da komme med en påstand om at grunnforholdet er av en slik art at det burde vært oppdaget, initiativet ligger da hos totalentreprenøren som må føre bevis for at han ikke burde oppdaget det. Det ”normale” ville vært at byggherren måtte ført bevis for sin påstand, dette er derfor en regel med omvendt bevisbyrde.

#### D. ”ikke burde ha oppdaget”

Videre kreves det at totalentreprenøren ikke burde ha oppdaget grunnforholdet. Det må avgjøres konkret om han i den situasjonen han befant seg i, burde oppdaget dette konkrete forholdet. Dersom han deltar i en anbudskonkurranse kan det ikke kreves at han gjennomfører undersøkelser under jordoverflaten, for eksempel seismiske undersøkelser eller prøveboringer. Det må være tilstrekkelig med en besiktigelse av

overflaten, terrengforhold, og henvendelser til naboer. Er oppdraget tildelt etter forhandlinger med bare denne totalentreprenøren, der kanskje han har tatt initiativet overfor byggherren, bør løsningen kanskje bli en annen. Dette må avgjøres konkret på grunnlag av den konkrete entrepresesituasjonen.

#### E. ”eller tatt dem i betraktning”

Et alternativt vilkår er at totalentreprenøren ikke ”burde” tatt forholdet i betraktning, og dersom han skal slippe risikoen må han altså godtgjøre at han ikke burde det. Denne problemstillingen blir aktuell dersom totalentreprenøren er klar over forholdet, men unnlater å ta det i betraktning når han prosjekterer. Spørsmålet blir da om han i den situasjonen han befant seg i, ”burde” tatt dette konkrete forholdet i betraktning. Dersom forholdet er av en art som normalt skaper vanskeligheter, for eksempel svak bæreevne, må nok totalentreprenøren ta det i betraktning. Er det derimot tale om et forhold som sjelden utgjør noe problem, og som kanskje ikke har skapt vanskeligheter for tilsvarende arbeider på naboeiendommen kan det neppe kreves at han burde tatt dette i betraktning.

Også dette forholdet må avgjøres på grunnlag av den konkrete entrepresesituasjonen.

#### F. Eksempler fra praksis

Som det fremgår av sitatet (nederst i pkt. 4.3.1) kom retten til at risikoen likevel kunne gå over fra byggherren, som hadde gitt de ufullstendige opplysningene, til entreprenøren dersom sistnevnte ikke hadde overholdt sin undersøkelsesplikt. Hustoft hadde av Wiland fått opplyst at kranen som tidligere hadde løpt på kranbanen hadde hatt en vekt på 32 tonn. Rette kom til at entreprenøren i dette tilfellet hadde overholdt plikten og følgelig ikke måtte bære risikoen for den uforutsette omstendigheten. Dette ble begrunnet på følgende måte på dommens s. 938:

”Flertallet finner at disse forholdene nok kunne gi en mistanke om at det fantes ekstraarmering. De fremlagte tegningene må imidlertid i seg selv anses som et ganske sterkt moment i retning av at det skulle være unødvendig å undersøke armeringene nærmere. En er kommet til at det her ikke var så klart at det måtte foreligge ekstraarmering, at det gir grunn til å fravike dette utgangspunktet.”



Retten drøftet også spørsmålet om Hustoft burde tatt forbeholdt overfor Wiland om den ekstra armeringen. Den kom til at dette ikke kunne kreves siden Hustoft måtte kunne stole på de fremlagte tegningen. Retten forklarer dette slik på s. 938:

”Siden Hustoft måtte kunne stole på tegningene, var det heller ikke grunn for ham til å ta inne forbehold i avtalen om mulig ekstra armering. Tegningene førte nettopp til at dette ikke var en aktuell problemstilling.”

På dette grunnlaget tilkjente flertallet entreprenøren tilleggsvederlag. Byggherren bar her risikoen for at entreprenøren baserte seg på en faglig forsvarlig slutning fra de dokumentene byggherren hadde overlevert.

Drøftelsen ovenfor er i samsvar med praksis fra BFJR fra tiden før vedtakelsen av standarden. I denne sammenhengen vil jeg trekke frem uttalelse nr. 265 (1987) som gjelder oppføring av en kommunal barnehage i totalentreprise, basert på kommunens forprosjekt.<sup>59</sup> Det viste seg at massene ikke var bæredyktige. Dette gjorde det nødvendig med mye graving og masseutskiftning.

Entreprenøren hadde stilltiende forutsatt at dersom forholdene endret seg vesentlig i forhold til det tilbudet åpenbart var basert på, ville det føre til en regulering. På dette grunnlaget mente han byggherren måtte bære risikoen for grunnforholdene og fremsatte krav om tilleggsvederlag.

Entreprenøren fikk imidlertid ikke medhold, og rådet begrunnet sin av avgjørelse slik på uttalelsens s. 121:

”*Rådets konklusjon* er at når kommunen har valgt et anbud, utført i totalentreprise, så må entreprenøren ta risikoen for at hans egne forutsetninger holder eller brister. Entreprenøren kan derfor ikke få dekket meromkostninger for dette forholdet.”

Uttalelsen må forstås slik at entreprenøren selv måtte bære risikoen for sine egne forutsetninger. I dette tilfellet gikk han ut fra at grunnen var bæredyktig, men foretok seg intet for å forsikre seg om at dette faktisk var tilfellet.

---

<sup>59</sup> ”Uttalelser i byggesaker” (1997) s. 119-121.

Uttalelsen er som nevnt avsagt før standarden ble vedtatt, opplysningen i uttalelsen er så sparsomme at det er vanskelig å vurdere hvorvidt resultatet ville blitt det samme dersom NS 3431 hadde vært en del av avtalen.

## **5 Risiko for uforutsette lokale forhold**

### **5.1 Innledning**

Når totalentreprenøren prosjekterer har han i praksis små muligheter til å vite hvordan de lokale forholdene er der arbeidet skal utføres. I dette kapittelet vil jeg drøfte når totalentreprenøren bærer risikoen dersom lokale forhold viser seg å være annerledes enn forutsatt under prosjekteringen. Dersom han bærer risikoen må forholdet overvinnes uten at han får krav på tilleggsvederlag. Bærer byggherren risikoen har totalentreprenøren krav på tilleggsvederlag dersom byggherren ønsker at forholdet skal overvinnes.

Et uforutsett lokalt forhold vil ikke bare ha innvirkning på prosjekteringsytelsen, det vil også ha betydning for utførelsen.

Problemstillingen som ble drøftet i pkt. 2 om prosjekteringsytelsen var en innsats- eller resultatforpliktelse vil ikke komme på spissen her. Grunnen til dette er at risikoen er regulert gjennom standardens pkt. 8.1. Bestemmelsen skiller ikke mellom om et lokalt forhold får innvirkning på prosjekterings- eller utførelsesytelsen.

Nedenfor vil jeg i pkt. 5.2 drøfte bestemmelsene i standardens pkt. 8.1.

## 5.2 Byggherrens ansvar

Etter pkt. 8.1 første ledd, første pkt. har byggherren plikt til å opplyse om de lokale forholdene han forstår eller burde forstå vil få betydning. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Byggherren skal opplyse om lokale forhold som han forstår eller burde forstå vil få betydning for gjennomføringen av totalentreprisen.

Gjennom denne bestemmelsen er byggherren pålagt en opplysningsplikt. Forutsetningen for at bestemmelsen skal bli aktuell er at byggherren faktisk har kjennskap til det aktuelle lokale forholdet. Videre kreves det at byggherren ”forstår” eller ”burde forstå” at opplysningene vil få betydning. Det må avgjøres konkret om en byggherre burde forstå dette, og avgjørende momenter vil være hva slags lokalt forhold det dreier seg om, og hva slags kompetanse denne byggherren sitter inne med. Dersom byggherren har latt seg bistå av profesjonelle rådgivere vil han bli identifisert med disse, dersom rådgiverne med sin fagkunnskap ”burde” forstå at forholdet vil få betydning, må også byggherren forstå det.<sup>60</sup> Har byggherren derimot ikke hatt bistand skal det langt mer til før en kan si at han ”burde forstå”.

Formålet med at byggherren bærer risikoen i slike tilfeller, er at han er nærmest til å forhindre problemer ved å opplyse totalentreprenøren. Sistnevnte kan så tilpasse sin prosjektering til de lokale forholdene.

Etter pkt. 8.1, annet pkt. svarer byggherren for riktigheten av de opplysningene han gir. Dette pkt. har følgende ordlyd:

”Han svarer for riktigheten av de opplysninger han gir totalentreprenøren”

Bestemmelsen blir aktuell dersom byggherren har gitt totalentreprenøren opplysninger om lokale forhold, og han er ansvarlig for at disse er korrekte. Viser det seg at de ikke er det må byggherren bære risikoen. Dersom byggherren for eksempel har opplyst at noen

---

<sup>60</sup> Dette er blant annet lagt til grunn i Rt. 1998 s. 656, se s. 664.

rør ligger slik til at de ikke er til hinder for et byggeprosjekt, har han risikoen dersom de er til hinder og totalentreprenøren må omprosjekttere.

Når byggherren har gjennomført undersøkelser, og opplyst totalentreprenøren om resultatene fra disse oppstår også her følgende spørsmål: Er han bare ansvarlig for riktigheten av de konkrete opplysningene, eller er han også ansvarlig for at forholdene er slik man må kunne forvente, basert på disse undersøkelsene. Problemstillingen bør løses på samme måte som for grunnforhold. Jeg viser derfor til min drøftelse i pkt. 4.3.1.

### 5.3 Totalentreprenørens ansvar

Også totalentreprenøren er pålagt et vist ansvar, dette følger av pkt. 8.2 annet ledd. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Totalentreprenøren har risikoen for lokale forhold av betydning for gjennomføringen av oppdraget som han kunne skaffet seg opplysninger om ved besiktigelse av byggeområdet, kontakt med de kommunale myndigheter o.l.”

Dersom vilkårene i bestemmelsen er oppfylt vil totalentreprenøren bære risikoen for lokale forhold. Nedenfor drøftes vilkårene i pkt. A-D.

A. ”...*betydning for gjennomføringen av oppdraget...*”

Det første vilkåret som må være oppfylt er at forholdet må ha betydning for gjennomføringen av oppdraget. Forhold som det må tas hensyn til under prosjekteringen vil være av betydning. Lokale forhold som ikke berøres av prosjekteringen, for eksempel kabler på en annen del av grunnen enn der arbeidet utføres, vil ikke være omfattet. Grunnen til at dette vilkåret er tatt med er at det ikke er noen grunn til å gi totalentreprenøren tilleggsvederlag eller fristforlengelse dersom prosjekteringen ikke påvirkes.

B. ”...*kunne ha skaffet seg opplysninger om ved besiktigelse av byggeområdet, kontakt med de kommunale myndigheter o.l.*”

Neste vilkår er at totalentreprenøren ”kunne” skaffet seg opplysningene. Begrepet ”kunne” taler for at ansvaret er objektivt. Resonnementet blir da at dersom han kunne skaffet seg opplysningene, men ikke gjør det, må han bære risikoen.

Når begrepet leses i sammenheng med de øvrige vilkårene blir det klart at ansvaret ikke kan være så strengt som det kanskje kan virke som ved første øyekast. Standarden oppstiller vilkårene som eksempler.

Det totalentreprenøren er ansvarlig for er bare det han kunne få rede på ved besiktigelse av byggetomten. En besiktigelse er en overfladisk befarings av området. Det kreves ikke at totalentreprenøren gjennomfører, for eksempel seismiske, undersøkelser i grunnen. Ansvaret er da begrenset til forhold som er så tydelige at de kan oppdages under en slik besiktigelse. Fortidsminner i form av helleristninger vil kanskje kunne oppdages under en slik besiktigelse, men ikke fortidsminner som er skjult i grunnen.

Neste vilkår eller eksempel er at forholdet kunne vært oppdaget gjennom kontakt med de kommunale myndigheter. Det kreves ikke at totalentreprenøren tar kontakt med andre myndighetsorganer enn de kommunale. Bruken av begrepet ”kontakt med” må bety at det ikke kreves at han skal søke om vedtak, og gjennomføre en saksbehandlingsprosess. Derimot må det kreves at han for eksempel tar kontakt med plan- og bygningsetaten og får se kart som skal vise installasjoner o.l. i grunnen.

Disse vilkårene er eksempler og konkrete forhold kan føre til at det kreves mer eller mindre enn det jeg har skissert her.

Resultatet av drøftelsen ovenfor er i samsvar med det som er lagt til grunn av BFJR fra tiden før standarden ble vedtatt. I denne sammenhengen vil jeg trekke frem uttalelse nr. 264 (1987), som gjelder oppføring av 8 eneboliger for et boligbyggelag.<sup>61</sup> For å bygge en vei måtte man fjerne en støttefylling som tjente som støtte for garasjen til en nabo. Denne støttefyllingen strakk seg utover naboens tomt, og inn på tomten der en vei skulle bygges. Saken gjaldt konkret hvem som måtte bære risikoen for sikringsarbeidene som var påkrevet for å hindre at garasjen skulle falle ut.

---

<sup>61</sup> ”Uttalelser i byggesaker” (1997) s. 116-119.

Uttalelsen illustrere forholdet mellom byggherrens opplysningsplikt og totalentreprenørens undersøkelsesplikt. Støttefyllingen til garasjen var et forhold entreprenøren burde oppdaget. Dette uttrykte BFJR slik på s. 119:

”Ved totalentreprise strekker oppdragstagerens undersøkelses- og prosjekteringsrisiko seg lenger enn ved generalentreprise. Utgangspunktet er at entreprenøren bærer risikoen for uventede komplikasjoner under gjennomføringen av det kontraherte arbeid, slik som terrenghindringer og vanskelige grunnforhold. At en enkelt fysisk hindring rettslig viser seg å skrive seg fra urettmessig utnyttelse av tilstøtende areal kan ikke endre dette; garasjeanlegget må ha vært synbart for entreprenøren slik at denne må ha hatt full anledning til å vurdere de komplikasjoner som ville medføre å føre veien forbi dette punktet i traseen.”

BFJR konkluderte dermed med at entreprenøren ikke hadde overholdt sin undersøkelsesplikt. Også byggherrens opplysningsplikt ble trukket inn, imidlertid hadde BFJR så sparsomt med opplysninger at de ikke kunne vurdere om denne plikten var misligholdt eller ikke. Dette ble forklart slik på s. 119:

”Det spørsmål som her oppstår er om boligbyggelaget som oppdragsgiver skulle orientert totalentreprenøren om saken, og særlig om et eventuelt samtykke til garasjeanlegget, noe Rådet har for sparsomme opplysninger til å vurdere og som best kan belyses ved parts og vitneavhør utenfor rammene for rådets arbeidsmåte.”

Slik jeg oppfatter saken lar BFJR spørsmålet om hvorvidt byggherrens opplysningsplikt var overholdt eller ikke stå ubesvart. Hadde de hatt tilstrekkelig med opplysninger, er det meget mulig resultatet ville blitt et annet. Uttalelsen illustrer derfor samspillet mellom opplysningsplikten og totalentreprenørens ansvar.

D. Særlig om forholdet mellom byggherrens ansvar og totalentreprenørens ansvar  
Når pkt. 8.1 første ledd holdes opp mot annet ledd blir et aktuelt spørsmål hvem av partene som bærer risikoen for lokale forhold som verken byggherren eller totalentreprenøren, etter pkt. 8.1, har risikoen for.

Problemstillingen blir aktuell fordi byggherren kun har risikoen dersom han ”forstår eller burde forstå” at forholdet vil få betydning for gjennomføringen av totalentreprisen. Totalentreprenøren har på sin side bare risikoen for forhold han kunne skaffet seg opplysninger om gjennom besiktigelse eller kontakt med kommunale myndigheter. I praksis kan det da dukke opp lokale forhold som ingen av dem, etter pkt. 8.1, har risikoen for. Denne problemstillingen vil ikke oppstå for grunnforhold siden pkt. 8.2.2 innledes med ordene ”For øvrig”.

Min oppfatning er at løsningen da bør løses på grunnlag av deklarasjonsrett, og at den av partene som etter en helhetsvurdering er nærmest til å bære risikoen også bør ha den. Dette er i samsvar med det som er lagt til grunn i rettspraksis, og som eksempel kan nevnes Rt. 1999 s. 922 (Salhus flytebro). Entreprenøren fikk i denne saken ikke medhold i kravet på tilleggsvederlag for uforutsette vansker under sveisingen av høyfast stål. Flertallet drøftet kravet i forhold til læren om bristende forutsetninger, og kom til at entreprenøren var nærmest til å bære risikoen for at sveisingen ble vanskeligere enn forutsatt. Flertallet på tre dommere bygget sitt resultat på læren om bristende forutsetninger. Dommen gjelder ikke NS 3431, men bør kunne anvendes analogisk. Vurderingen av hvem som er nærmest til å bære risikoen må være konkret, men det må det ha stor betydning om byggherren har hatt profesjonell bistand eller ikke. Har han ikke hatt det må totalentreprenøren være mer oppmerksom enn om byggherren har hatt slik bistand.

## 6 Litteraturliste

- Barbo, Jan Einar. *Totalentreprise – særlig om entreprenørens prosjekteringsrisiko*. Oslo 1990
- Barbo, Jan Einar. *Kontraktsomlegging i entrepriseforhold*. Oslo 1997.
- Eckhoff, Torstein. *Forvaltningsrett*. 6. utg. ved Eivind Smith. Oslo 1997
- Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 4. utg. ved Jan E. Helgesen. Oslo 1997
- Fleischer, Carl August. *Plan- og bygningsretten*. Oslo 1992
- Hagstrøm, Viggo. *Entrepriserett – utvalgte emner*. Oslo 1997
- Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. Oslo 2003.
- Hov, Jo. *Avtalebrudd og partsskifte*. Oslo 1997
- Hørlyck, Erik. *Totalentreprise*. 2. utg. Danmark 1994
- Kolrud, Helge Jakob. *NS 8402 avløser NS 3430*. I: *Byggeindustrien* nr. 3 (2004) s. 54
- Kommentar til NS 3430*, Helge Jakob Kolrud...[et al]. Oslo 1992
- Krokeide, Kjetil. *Forutsetningslæren og misligholdsbegrepet – særlig i langsiktige kontraktsforhold*. Tidsskrift for Rettsvitenskap (1977) s. 569-649.
- Norges Byggestandardiseringsråd. *Avgjørelser i byggesaker*. Oslo 1984
- Norges Byggestandardiseringsråd. *Avgjørelser i byggesaker, Fra 1913-1971*. Oslo 1988
- Norges Byggestandardiseringsråd. *Avgjørelser i byggesaker, 1990-1997*. Oslo 1998
- Sandvik, Tore. *Entreprenørrisikoen*. Oslo 1966
- Sandvik, Tore. *Kommentar til NS 3401*. Bergen – Oslo – Stavanger - Tromsø 1977
- Simonsen, Lasse. *Bygge- og entrepriserett, Del I, Entrepriserettslige emner*. Oslo 2001
- Urbye, Hans Jakob. *Kommentar til NS 8401 og NS 8402*. Oslo 2002
- Uttalelser i byggesaker*. Redigert av Kai Krüger. Oslo 1987
- Uttalelser i byggesaker 1987-96*. Redigert av Kai Krüger. 2. samling. Oslo 1997
- Vagner, Hans Henrik. *Entrepriseret*. ”3. udgave under medvirken af Torsten Iversen”. Danmark 2001.



## **7    Registre**

### **7.1   Dommer fra Høyesterett**

Rt. 1917 s. 673

Rt. 1968 s. 783

Rt. 1995 s. 1350

Rt. 1998 s. 656

Rt. 1999 s. 408

Rt. 2000 s. 679

Rt. 2003 s. 400

Rt. 2003 s. 696

### **7.2   Dommer fra lagmannsretten**

RG. 1988 s. 934

Frostating lagmannsrett. Dom av 13. juni 1977

Borgarting lagmannsrett. Dom av 8. mai 2000 (LB-1999-02675)

### **7.3   Dommer fra FTV**

FTV-Oslo. Dom av 25. mars 1983

FTV-Trondheim. Dom av 13. juni 1983

### **7.4   Uttalelser fra BFJR**

Uttalelse nr. 264 (1987)

Uttalelse nr. 265 (1987)

Uttalelse nr. 274 (1988)

Uttalelse nr. 370 (1991)

Uttalelse nr. 477 (1998)

Uttalelse nr. 493 (1999)

Uttalelse nr. 527 (2001)

### **7.5   Lover**

Lov av 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven)

Lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern

Lov av 31. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og avfall (forurensningsloven)

Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77

Lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere  
(håndverkertjenesteloven)

Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.  
(bustadoppføringslova)

## 7.6 Forarbeider

Ot. prp. nr. 21 (1996-97) til lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

## 7.7 Standardkontrakter (NS, Norsk Standard)

NS 3400 "Regler for anbudskonkurranser for bygg og anlegg". 1972

NS 3401 "Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelsen av bygg- og anleggsarbeider". 1969

NS 3403 "Alminnelige kontraktsbestemmelser om arkitekters og ingeniørers utførelse av prosjektering og rådgivning". 1976

NS 3430 "Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelsen av bygg- og anleggsarbeider". 1994

NS 3431 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser". 1994

NS 8401 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag". 2000

NS 8402 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid". 2000

NS 8405 "Norsk bygge- og anleggskontrakt". 2004

